



EESTI MAAÜLIKOOL
Metsandus- ja maaehitusinstituut

MARILIIS KARTAU

**EHITUSLIKE MUUDATUSTE MÕJU KINNISVARA
VÄÄRTUSELE OBJEKTI NÄITEL**

**CONSTRUCT IMPROVEMENTS INFLUENCES CHANGE OF
REAL-ESTATE VALUE (OBJECT BASED APPROACH)**

Bakalaureuse lõputöö
Geodeesia ja maakorralduse õppekava

Juhendaja lektor Kaarel Sahk

Tartu 2019



Eesti Maaülikool		Bakalaureusetöö lühikokkuvõte	
Kreutzwaldi 1, Tartu 51014			
Autor: Mariliis Kartau		Õppekava: Geodeesia ja maakorraldus	
Pealkiri: EHITUSLIKE MUUDATUSTE MÕJU KINNISVARA VÄÄRTUSELE OBJEKTI NÄITEL			
Lehekülgi: 108	Jooniseid: 5	Tabeleid: 6	Lisasid: 2
Õppetool: Geomaatika Uurimisvaldkond: Linna ja maa planeerimine S240 Juhendaja: Lektor Kaarel Sahk Kaitsmiskoht ja aasta: Tartu, 2019			
<p>Käesoleva bakalaureusetöö eesmärgiks oli välja selgitada kuidas kinnisvara hind muutub, arvestades ehituslike muudatuste mõjusid ja turuväärtuse muutuseid. Seega töö peamiseks ülesandeks oli uurida objekti ehituslikke muudatusi, leida hindamisaruannetes aastatel 2015 ja 2018 objekti turuhind ja võrrelda neid.</p> <p>Bakalaureusetöö eesmärgi saavutamiseks kõigepealt tutvuti erialase kirjandusega, mille põhjal koostati töö teoreetiline osa. Jõgevamaa elamumaa turuanalüüsi jaoks tehinguid puudutavaid andmeid koguti Maa-ameti kinnisvara hinnastatistikast ja jooniseid koostati programmiga MS Excel.</p> <p>Peale hinnatava vara hindamisaruande tegemist, mis koostati aastal 2015, on tehtud mitmeid ehituslikke muudatusi, milleks oli ehitisealune pindala suurendamine, elamu konstruktsioonide renoveerimine ning siseruumide renoveerimine. Peale hindamisaruande tegemist, mis koostati aastal 2015 suurenes eelnevalt nimetatud kinnisvara aastaks 2018 18% võrra.</p> <p>Eelduseks, et vundamendi maakive puhastatakse, osaliselt laotakse uus müür, välisseinad soojustatakse puistevillaga, kaetakse laudisega, paigaldatakse uued puitraamides kolmekordsete pakettklaasidega aknad ja uued täispuidust ukseid, ehitatakse välja esimese korruse esik, üks magamistuba ja teise korruse eluruumid, siis uuritava objekti turuhind tõuseks võrreldes aastaga 2018 kahekordseks.</p>			
Märksõnad: turuhind, turuanalüüs, hindamisaruanne, ehituslikud muudatused			



Estonian University of Life Sciences		Abstract of Bachelor's Thesis	
Kreutzwaldi 1, Tartu 51014			
Author: Mariliis Kartau		Speciality: Land management geodesy	
Title: CONSTRUCT IMPROVEMENTS INFLUENCES CHANGE OF REAL-ESTATE VALUE (OBJECT BASED APPROACH)			
Pages: 108	Figures: 5	Tables: 6	Appendixes: 2
Department:	Geomatics		
Field of research:	Town and country planning S240		
Supervisors:	Kaarel Sahk		
Place and date:	Tartu, 2019		
<p>The purpose of this Bachelor's thesis was to find out how real estate prices change, taking into account the effects of structural changes and changes in market value. Thus, the main task of the work was to study the structural changes of the object, find the market price of the object in the evaluation reports in 2015 and 2018 and compare them.</p> <p>In order to achieve the goal of the Bachelor's thesis, first of all the professional literature was studied, on the basis of which the theoretical part of the thesis was prepared. Data on transactions for the market analysis of Jõgeva County residential property were collected from the Maa-amet real estate price statistics and drawings were compiled with MS Excel.</p> <p>In addition to the valuation report for the property under assessment, which was prepared in 2015, a number of structural changes have been made, such as building under construction, renovation of residential structures and renovation of indoor premises. After the evaluation report, which was compiled in 2015, the above mentioned property increased by 18% by 2018.</p> <p>The prerequisite for the foundation's foundation to be cleaned, partly to lay a new wall, to insulate the outer walls with loose wool, to cover the floor with new triple-glazed windows and new solid wood doors, to build the ground floor, one bedroom and second floor dwellings, then the market price of the object to be investigated would increase compared to the year 2018 doubled.</p>			
Keywords: Valuation report, market value, structural changes			

SISUKORD

MÕISTED.....	6
1. KINNISVARA HINDAMINE	9
1.1. Kinnisvara ja selle hindamine	9
1.2. Kinnisvara hindamise põhimõtted ja alused	11
1.3. Andmete kogumine	12
1.4. Turuanalüüs.....	15
2. EHITUSLIKE MUUDATUSTE MÕJU KINNISVARA VÄÄRTUSELE OBJEKTI NÄITEL	17
2.1. Töö koostamise metoodika	17
2.2. Pakkumised	20
2.3. Võrdlustabel	21
2.4. Ehituslikud muudatused	23
2.5. Tuleviku turuväärtus.....	24
3. ARUTELU	27
4. KOKKUVÕTE	29
KASUTATUD KIRJANDUS	31
LISAD.....	32
LISA 1. OBJEKTI HINDAMISARUANNE 2015 AASTA	33
LISA 2. OBJEKTI HINDAMISARUANNE 2018 AASTA	64
LIHTLITSENTS	107

SISSEJUHATUS

Iga kinnisvara on oma olemuselt ainulaadne ning selle unikaalsusest tulenevalt määratakse kinnisvara väärtus ning sellest tulenevalt ka tema hinda. Tavapäraselt leitakse kinnisvarale kõige klassikalisemas lähenduses turuväärtus ning see turuväärtus muutub varahinnaks alles siis kui toimub omandivaetus.

Kinnisvara hindamine on keerukas protsess, mille hinna määramiseks tehakse põhjalik turu-uuring, leitakse võrdlusobjekte ja tuletatakse hind. Sellepärast on hindamispraktikas vaja eristada andmeliike, uurida usaldusväärseid teabeallikaid ja hallata teavet.

Käesoleva bakalaureusetöö teema on “Ehituslike muudatuste mõju kinnisvara väärtusele Jõgevamaa objekti näitel,” mille eesmärgiks on välja selgitada kuidas kinnisvara hind muutub, arvestades ehituslike muudatuste mõjusid ja turuväärtuse muutusi. Antud bakalaureusetöö koosneb kolmest osast.

Esimene osa koosneb teoreetilisest poolest, mis omakorda jaotatud neljaks alapeatükiks. Esimene alapeatükk tutvustab kinnisvara ja selle hindamist, teine räägib kinnisvara hindamise põhimõtetest ja alustest, kolmas andmete kogumisest ja neljas turuanalüüsist.

Teise peatüki esimene alapeatükk tutvustab töö tegemise metoodikat ja annab ülevaate turul toimuvast, teine räägib kinnisvara müügipakkumistest ja tehingutest mis on leitud ja toimunud hinnatava vara maakonnas. Teise peatüki kolmas alapeatükk tutvustab võrdlustabeli loomist ja kahe võrdlusobjektide leidmist ning kuidas kohandamisel leitakse võrreldatava vara turuväärtus. Neljas alapeatükk toob välja hinnatava vara ehituslikud muudatused aastaks 2018 ja ehituslikud muudatused, mis on planeeritud tulevikuks.

Kolmas peatükk keskendub antud bakalaureusetöö analüüsile, kus on välja toodud hinnatava turuväärtusega aastatel 2015, 2018 ja ennustatav turuväärtus aastal 2019 ning Jõgevamaa elamumaa keskmine ruutmeetrihind aastatel 2014-2018.

MÕISTED

Hind on vara eest küsitud, pakutud või tasutud summa. Hind on kindel vaatamata sellele, kas see avalikustatakse või hoitakse salajas. Konkreetse ostja ja müüja rahaliste võimaluste, motiivide ning erihuvide tõttu võib vara eest tasutav hind olla või mitte olla seotud väärtusega, mida teised sellele varale omistavad. Hind on vara suhteline väärtus, mille konkreetne ostja ja/või müüja on teatud kindlates tingimustes sellele omistanud. (EVS 875-10:2013)

Hindaja on kutseline hindaja, s.o füüsiline isik, kellele on omistatud vastav kutsequalifikatsioon ning väljastatud kutsetunnistus vastavalt kutseadusele. (EVS 875-10:2013)

Hindamisaruanne on eelnevalt kokkulepitud ja Eesti standardite nõuetele vastavas vormis esitatud dokument hindamistoimingu kohta. Üldjuhul koostatakse hindamisaruanne kirjalikult, eksperthinnangu vormis. (EVS 875-10:2015)

Hindamistoiming on loogilises järjestuses olevad tegevused, mille eesmärgiks on hindamistulemuseni jõudmine. Hindamistoiming algab hindamistellimuse saamisest ja lähteülesande määratlemisest, hõlmab andmete kogumist, analüüsi ja hindamismeetodite rakendust ning lõpeb hindamistulemuse esitamisega tellijale. (EVS 875-10:2013)

Hindamistulemus on hindamistoimingu käigus tehtud lõppjärelendus vastavalt püstitatud lähteülesandele, mille põhiosaks on üldjuhul kvantitatiivne hinnang vara väärtuse kohta. Hindamistulemus esitatakse tellijale hindamisaruandes. (EVS 875-10:2013)

Hinnang üldmõiste, mida tulenevalt kontekstist võib kasutada hindamisaruande, hindamistulemuse või hindamistoimingu tähenduses. (EVS 875-10:2013)

Hindamisaruande kuupäev on kuupäev, millal on hindamisaruanne allkirjastatud. (EVS 875-4:2013)

Kinnisvara üldmõiste, mis ei järgi väga täpselt tsiviilõigust, ja kinnisvara käsitletakse kinnisomandist laiemalt. Hinnatavaks kinnisvaraks võib olla ka vara, mis ei ole kinnistu, näiteks kinnisvara omavate ettevõtete aktsiad ja osakud, hooneühistu osakud, ehitisi kui vallasasi. (EVS 875-10:2013)

Turuväärtus on hinnangul põhinev summa, mille eest vara peaks väärtuse kuupäeval minema üle tehingut sooritada soovivalt müüjalt tehingut sooritada soovivale ostjale sõltumatus ja võrdsetel alustel toimivas tehingus pärast kõigile nõuetele vastavat müügitgevust, kusjuures osapooled on tegutsenud teadlikult, kaalutletult ning ilma sunduseta. (EVS 875-1:2015)

Turuanalüüs on toiming varaliigi nõudluse ja pakkumise ja selle vara geograafilise piirkonna uurimiseks turupiirkonna uurimiseks. Seda nimetatakse mõnikord ka kasutusotstarbeks, mille jaoks otsitakse maatükki. Juhul, kui nõudluse ja pakkumise analüüs koos asukohauuringuga sisaldab ka juriidilise lubatavuse analüüsi, on alust arutleda vara kasutuse otstarbe üle ja siduda see konkreetse maatüksusega. Taolises situatsioonis räägitakse kasutusotstarbest kui parimast võimalikust kasutusotstarbest, mis ongi turuanalüüsi eesmärk-leida olukord, mille puhul hinnatav vara saavutab kõrgeima võimaliku väärtuse.

Turustatavuse analüüs on toiming, mille käigus uuritakse, kuidas konkreetne vara neeldub ning mil viisil seda müüakse või renditakse kehtivatel või oodatavatel turutingimustel; hõlmab uuritava üldise varaklassi turu-uuringut või analüüsi. Seda toimingut nimetatakse mõnikord ka maatükiks, mille jaoks otsitakse kasutusotstarvet (EVS 875-1 2015)

Vara on isikule kuuluvate rahaliselt hinnatavate õiguste ja kohustuste kogum. Vara jaguneb kinnisvaraks ja vallasvaraks ning sisaldab materiaalseid ja immateriaalseid komponente. (Kinnisvara hindamine, 2015)

Väärtus on majandusteadlik mõiste, mis viitab suhtele, mis on ostmiseks saadaoleva vara ning selle ostjate ja müüjate vahel. Väärtus ei ole fakt, vaid vara kasulikkusele mingil konkreetsel ajal kooskõlas konkreetse väärtuse definitsiooniga antav hinnang. (EVS 875-10:2013)

Väärtuse kuupäev on kuupäev, mille seisuga hindamistulemus (väärtus) on esitatud. (EVS 875-1:2015)

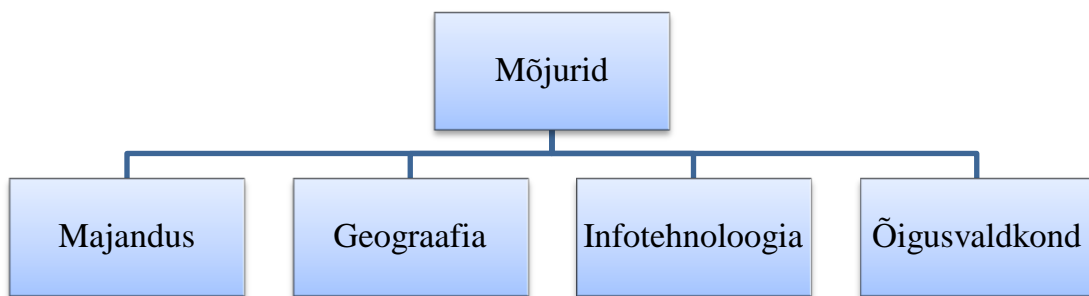
Võrdlusmeetod on kinnisvara hindamisel võrdlusmeetodil lähtutakse eeldusest, et ükski informeeritud ostja ei ole nõus maksma omandatava vara eest rohkem, kui teine ostja hiljuti toimunud analoogse tehingu korral. Hinnatav objekt peab olema võrreldav teiste analoogsetega nii füüsiliste tunnuste, asukoha, majandusliku otstarbe kui ka ajafaktori näitajate poolest. Turuväärtuse määramisel on aluseks seos, et turusituatsioon on hindamise hetkel vastav, st. turul olevate üksteist asendavate kaupade hinnad on võrdsed. Võrdlusmeetodi eelised seisnevad selles, et ta põhineb piirkonna tegelikel hindadel, võtab arvesse tegelikku nõudlust ja pakkumist ning on lihtsalt mõistetav ja põhjendatav. (EVS 875-11:2013)

1. KINNISVARA HINDAMINE

1.1. Kinnisvara ja selle hindamine

Maa kui vara hindamise objekti olemuse erinevaid aspekte kirjeldatakse *Appraisal Institute* monograafias (Kinnisvara hindamine, 2015) millel on võimalik tuua välja järgmised põhilised mõjurid: (joonis 1)

- I. Geograafia kui teadusharu tähtsus tuleneb sellest, et maa on ühiskonna tervikuna oluline ja tähenduslik keskkonnas;
- II. Õigusvaldkonnas käsitletavas osas vaadeldakse selliseid küsimusi, milleks on omand ja maakasutus;
- III. Majandusest lähtuvalt vaadeldakse maad kui ühte neljast tootmistegurist koos tööjõu, kapitali ja ettevõtlusega;
- IV. Oluline on lisada, et 21. sajand toob agregaatide nimistusse ühe olulise aktuaalse lähenemise, milleks on infotehnoloogia.



Joonis 1. Põhilised hindamise mõjurid

Maa kui materiaalne vara tähendus on seotud mitmete looduslike aspektidega, mis loovad aluse ja soodustavad ühiskonna jõukuse teket. Maa pakub looduselemente, mis soodustavad loomiseks ühiskonna jõukust. Selleks, et pakkuda kapitali vara vahetamiseks, mis aitab turuosalistel tegutseda teadlikult ja heaperemehelikult, rakendab rahandus majandusteooriast tulenevadi põhimõtteid ja turumajanduslikke printsiipe turumajanduses. (Kinnisvara hindamine, 2015)

Sotsioloogia (ühiskond, *society*) seisukohest lähtuvalt käsitletakse maad kui vara, millel on omanikud ja mida nimetab maad varaks, mida peavad jagama kõik inimesed. Teisalt on maa kui kinnisasi, kaup, mida on võimalik isikutel omada, vahetada, kasutada ja vallata. Loetletud varaga tegevused kirjeldavad olukorda, kus absoluutselt omandilt liigutakse valdusõiguseni. (Kinnisvara hindamine, 2015)

Geograafia kui teadusharu, aitab kinnisvara hindamise ja maaväärtuse seisukohalt esile tuua meid maaga seotud füüsilisi elemente ja parameetreid, millised mõjutavad maad kui kinnisasja kasutavate inimeste (omanike tegevuskaup), mida üksikisikud saavad omada, vahetada ning kasutada. Geograafia kirjeldab maa füüsilisi elemente ja maad kasutavate inimeste tegevust. (Kinnisvara hindamine, 2015)

Juristidel, majandusteadlastel, sotsioloogidel ja geograafidel on ühine arusaam maa omadustest, mis rajaneb asjaoludel, et:

1. Iga maatükk on oma asukoha ja koostise poolest ainulaadne, sellepärast, et kinnisvara hind sõltub palju asukohast ja piirkonna majandusest;
2. Maad ei saa füüsiliselt teisaldada, kuna asukoht on kindel (immobiilne);
3. Maa on püsiv;
4. Maa pakkumine on piiratud, sest maad ei valmistata enam juurde;
5. Maa on inimesele kasulik.

Kinnisvarahindajad leiavad, et need omadused on kinnisvara väärtuse nurgakivi. Erinevalt maa füüsilistest omadustest on „väärtus“ majandusmõiste. Hindajad peegeldavad teistes distsipliinides kasutatavaid maa mõisteid, ent neid huvitab enim see, kuidas turg väärtust mõõdab. Turud peegelduvad inimeste suhtumist ja tegusid reaktsioonina sotsiaalsetele ja

majanduslikele jõududele ning õiguslikele kitsendustele ja koormatistele. (Kinnisvara hindamine, 2015)

1.2. Kinnisvara hindamise põhimõtted ja alused

Iga kinnisvara on oma olemuselt ainulaadne ning selle unikaalsusest tulenevalt määratakse kinnisvara väärtus ning sellest tulenevalt ka tema hinda. Tavapäraselt leitakse kinnisvarale kõige klassikalisemas lähenduses turuväärtus ning see turuväärtus muutub varahinnaks alles siis kui toimub omandivahetus.

Hindamisel püütakse anda hindamise tellinud kliendile vastuseid objekti väärtust puudutavates küsimustes. Vastuseks saavad küsimustele, mis on objekti turuväärtus, palju tõstab objekti väärtust kavandatav investeering, milline on objekti aastane puhastulu jne. Kinnisvara hindamine on kutseline tegevus ning sellega seotud osa, mis käsitleb maa hindamist, seda kas korralise või erakorralise hindamise käigus seotakse maahindamise litsentsi olemasoluga. (Kinnisvara hindamine, 2015)

Eesti kinnisvara hindajate ühing (EKHÜ) hindamise tegevuse regulaatorina on saavutanud Maa-ametiga üleriigilise kokkuleppe, et seitsmenda kutsetasemega hindajaid kutse nimega „vara hindajad“, loetakse automaatselt pädevuse mõistes litsentsi omavateks. (EKHÜ, kutse andmine)

Olukorrad, mille puhul on vaja hinnata kinnisvara turuväärtust:

1. Pangalaenu taotlemisel;
2. Kinnisvara müümisel alghinna fikseerimiseks;
3. Maksustamishinna leidmiseks;
4. Kinnisvara kindlustamisel;
5. Kinnisvara omandiõiguse reorganiseerimisel;
6. Kinnisvara sundvõõrandamisel;
7. Kinke- või pärandusmaksu määramiseks;

8. Kinnisvara rentimisel.

Kinnisvara hindab kinnisvarahindaja, kes on sõltumatu spetsialist ja ühtlasi ka kinnisvaraturu ekspert. Turuinformatsiooni vallates määrab kinnisvara hindaja hinnatavale varale objektiivse hinna. Kinnisvarahindaja ülesanne on anda kõige tõepärasem hinnang kinnisvara hetketuruväärtuse kohta, mistõttu kõige paremad hindajad ongi just need spetsialistid (ekspertid), kellel on kõige rohkem töö käigus kogunenud hindamise läbiviimise käigus kogunud kogemusi ja erialast informatsiooni ning kes suudavad turuväärtusele ehk kinnisvara tõelisele väärtusele anda kõige täpsema väärtuse. (Kinnisvara hindamine, 2015)

Konkreetsed kinnisvara unikaalsetele, füüsilistele ja juriidilistele omadustele saab kohaldada selliseid hindamispõhimõtteid, nagu

- I. pakkumine ja nõudlus;
- II. asendatavuse printsiip;
- III. tasakaal;
- IV. väliskeskkonna tegurid.

Loetletud põhimõtete kui väärtust mõjutavate tegurite üheaegsel esinemisel ongi võimalik arutleda kinnisvara parima kasutuse üle, mis tähendab seda, et see kasutus vastab parima kasutuse üldtunnustatud definitsioonile. Vara parim kasutus tähendab seda, et selline kasutus on füüsiliselt võimalik, juriidiliselt lubatav, finantsmajanduslikult teostatav, piisavalt põhjendatud ning loetletu tulemusena omandabki kinnisvara kõrgeima võimaliku väärtuse. (Kinnisvara hindamine, 2015)

1.3. Andmete kogumine

Andmete töötlemiseks ning hindamistellimuste täitmiseks kinnisvara hindamisel on analüüsitava teabe kvaliteet ja kvantiteet sama olulised kui hindamise läbiviimisel kasutatavad meetodid ja võtted. Sellest tulenevalt ongi hindamispraktikas eristada andmeliike, samuti

uurida usaldusväärseid teabeallikaid ja hallata teavet. Paljudel puhkudel loovad kogenud kinnisvara hindajad enestele selle otstarbel käsiarhiivi.

Vajaliku turu-, vara- ja tehinguandmetega tegelemine hõlmab kolme hindamistoiminguga seotud tegevust:

- 1) Andmete kogumine;
- 2) Andmete süstematiseerimine;
- 3) Andmete analüüs.

Hindaja peab olema kannatliku meelega, otsustusvõimeline ja taluma pinget, mis tuleneb hindamistoimingutest tulenevatest rutiinist ja monotoonsust. Sellised eeldused on markeritud hindamisstandardites (EVS 875-4:2015) ja hindajate kutsestandardites. (Kutsestandard. Kinnisvara hindaja:2018)

Hindajal on tarvis uurimisoskusi, et juhtida andmete kogumise ja analüüsimise eeltoiminguid ning koguda ja hallata andmeid tõhusalt, selleks peab olema hindaja kannatlik ning otsustusvõimeline.

Aeganõudvaks ning kulukaks võib kujuneda võrreldavate varade tuvastamine ja muude turuandmete kogumine kasutamiseks hindamisel. Andmepakkujate arvu suurenemine ja turuteabe tõhusam kättesaadavus elektronallikate kaudu on nihutatud hindamispraktika ajaloolise rõhu andmete kogumiselt nende analüüsimisele. Usaldusväärsete ja punktuaalsete andmete kogumine jääb tähtsaks ülesandeks, sest hindaja analüüside järelused saavad olla vaid nii usaldusväärsed kui nende aluseks olevad andmed. (Kinnisvara hindamine, 2015)

Kõigepealt määrab hindaja, mis liiki andmeid on hindamise eri osades vajalikud, siis algab andmete kogumine. Kogutud andmete orientatsioon sõltub eelkõige hinnatava vara liigist ja hindaja tuvastatud tingimustest turupiirkonnas. Hindaja annab teada tellijale analüüsiks valitud andmetest hindamisaruande osas, kus käsitletakse töö ulatust. Turuanalüüsi tegemiseks paljudel juhtudel kogub hindaja üldandmeid turupiirkonna demograafia ning konkureerivate varade pakkumise ja nõudluse kohta. Parima kasutuse analüüsi jaoks on vaja lisaandmeid, nagu hinnatava vara füüsilised omadused, alternatiivsetest kasutusotstarvetest prognoositud tulu ja planeerimistingimused. Kolme hindamismeetodi tegemisel on vaja

turuandmeid hinnatava vara kohta ning konkureerivate varade pakkumise ja nõudluse andmeid. (Kinnisvara hindamine, 2015)

Andmete analüüsi hindamise- ja konsultatsioonitellimuste täitmisel aitab üld- ja turuandmete sisu ning algallikate mõistmine. Hindaja peab enne andmete analüüsimist süstematiseerima kõik uuringuga kogutud turuandmed. (Kinnisvara hindamine, 2015)

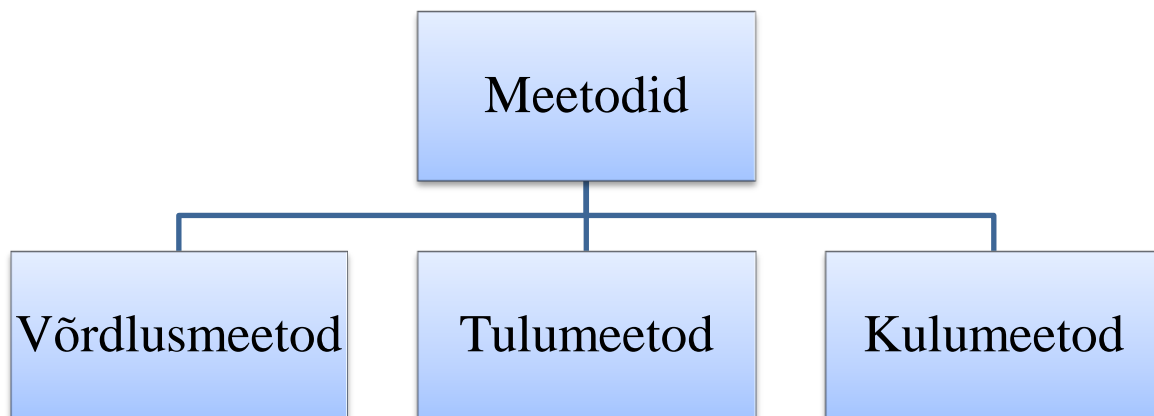
Peale andmete kogumist ja süstematiseerimist, saab neid analüüsida, et täita hindamistellimus. Turu- ja parima kasutuse analüüs on andmete analüüsi kõige tingimatud liigid, kui ka kõik kolm hindamismeetodit on omaette analüüsiliigid, mis baseeruvad turuandmetele, mis on kogutud, tuletatud või fundamentaalse turuanalüüsi abil leitud ning toetavad hindamistulemust. (Kinnisvara hindamine, 2015)

1.4. Turuanalüüs

Terminit „turuanalüüs“ kasutatakse majanduses rohkelt, kuid kinnisvara hindamise kontekstis on sel hõlpsam tähendus. Hindajatele on turuanalüüs tegutsemine, mille jooksul defineeritakse mingi kauba või teenuse turg ja uuritakse seda. Hindajad käsitlevad turuanalüüsi tavaliselt kahel tasandil:

- 1) Laia turu perspektiivist, kui konkreetne vara ei ole uurimisobjekt (s.o tavaliselt nimetatakse seda turu-uuringuks);
- 2) Turusegmendi alusel, kus konkreetne vara konkureerib. (Kask, 1997)

Turuväärtusmeetodi ehk tehingute võrdlusmeetodi kasutamiseks otsitakse sarnase pindalaga, asukohaga, turuolukorraga, seisukorraga ja mis on müüdud lähima poole aasta jooksul objekte ja nende alusel leitakse hinnatava objekti hind. (joonis 2)



Joonis 2. Meetodid turuhinna leidmiseks

Puhastulumeetodi ehk tulumeetodil leitakse laekuva tulu järgi. Selleks koostatakse kasumiaruanne, et leida tegevustulu ja seejärel määratakse kapitalisatsioonimäär. Viimase leidmiseks analüüsitakse turul vastavate võrdlusobjektide üüritaset ja müügi hindu ning püütakse leida nende omavahelist seost.

Kulumeetodi tegemiseks arvestatakse hoone füüsilist ja moraalset amortisatsiooni ning selle järgi hinnatakse, miks maksaks samasuguse hoone püstitamine täna. Kulumeetodi koostamisel arvestatakse hoone püstitamiseks vajalike kuludega ning hoonealuse maa ja hoone teenindamiseks vajaliku maa maksumust selle püstitamise eeldatavas asukohas. (Kaing, 2011)

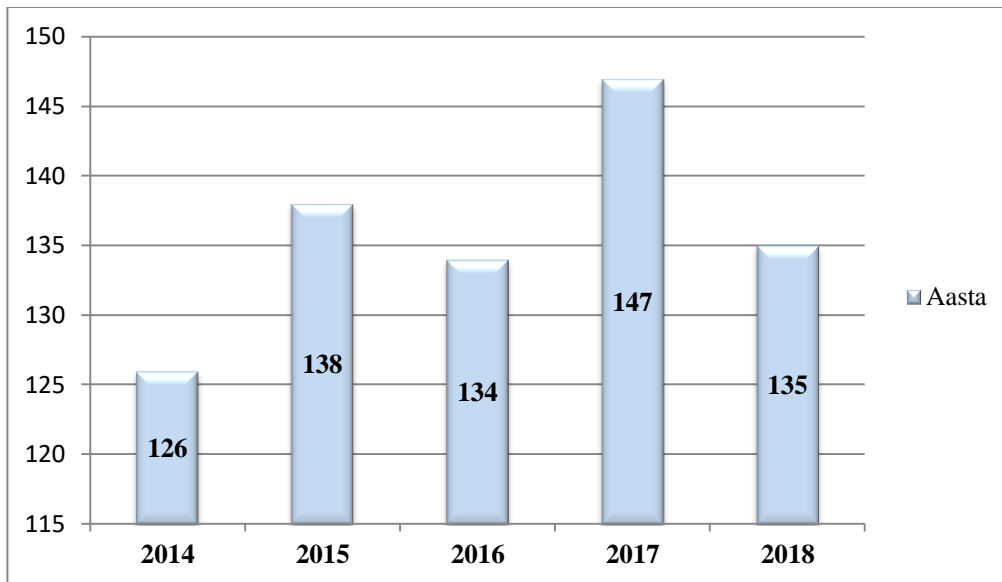
2. EHITUSLIKE MUUDATUSTE MÕJU KINNISVARA VÄÄRTUSELE OBJEKTI NÄITEL

2.1. Töö koostamise metoodika

Käesoleva bakalaureusetöö empiiriline osa koosneb järgmistest etappidest, milleks on:

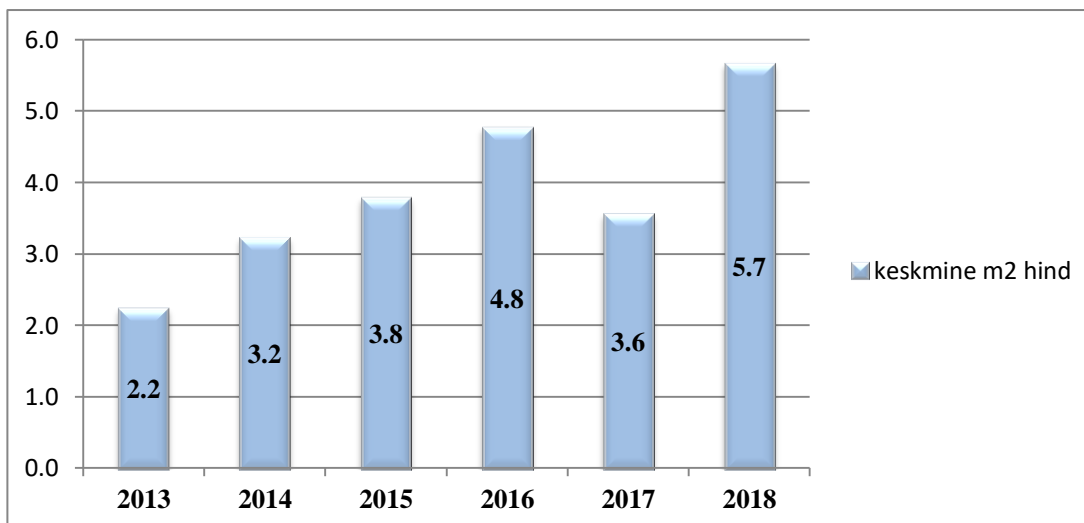
- i. andmete kogumine, mis on aluseks turuanalüüsile ja koguti andmeid aastatel 2014-2018, informatsiooniallikatenä kasutati Ehitisregistrit, Kinnistusregistrit ning erinevaid kinnisvaraportaale, sealhulgas kinnisvaraportaali WWW.KV.EE;
- ii. andmete töötlemine, milleks kasutati programmi MS Excel;
- iii. võrdlustabeli loomine. Loodavat võrdlustabelit koostatakse selliselt, et see sisaldab esmalt informatsiooni hinnatava vara kohta ning siis hinnatava vara põhiparameetritele vastavat informatsiooni, kuid seda juba võrdlusobjektide osas milleks leiti hinnatavale varale kaks võrdlusvara;
- iv. graafikute koostamine ja nende analüüs.

Vaadates joonist 3, siis on näha, et kõige rohkem tehti tehinguid aastal 2017. aastal (147 tk), mis on 1,2 korda rohkem võrreldes aastaga 2014. Vaatamata aastatel 2016 ja 2018 tehingute arvude langemisi, tehingute arv Jõgevamaal tõuseb. (joonis 3)



Joonis 3. Jõgevamaa elamumaa tehingute arv aastatel 2014-2018 (Maa-ameti kinnisvara tehingute statistika)

Järgmisena uuriti Jõgevamaa tehingute summasid aastatel 2013-2018, keskmise ruutmeetri hindasid, keskmise ruutmeetri hinna ning koostati andmete põhjal joonise (joonis 4).



Joonis 4. Jõgevamaa tehingute summad elumumaal aastatel 2013-2018 (Maa-ameti kinnisvara tehingute statistika)

Jõgevamaal oli kõige suurem ruutmeetri hind aastal 2018. Ruutmeetri hind on aastatel suure tõusuga kerkinud, vaatamata aastat 2017, mil ruutmeetrihind langes eelneva aastaga 1,3 korda. Ruutmeetri hind Jõgevamaal aastatel 2013 kuni 2018 on kogunisti tõusnud 61%, millest võib järeldada, et Jõgevamaa elumumaa pind on aastate jooksul rohkem hinda läinud.

2.1.1. Müügitehingud.

Ükski informeeritud ostja ei maksa ostetava kinnisvara eest rohkem kui on tasutud varasemalt analoogsed turusituatsioonid sarnastel turutingimustel analoogsel vara eest. Hinnatav objekt peab olema sarnane teiste objektidega, nii kinnistu pindalaga, hoone suletud netopinnaga, asukohaga kui ka seisukorraga.

Tabel 1. Sarnaste tehingute tabel

Asukoht	teingu aeg	hind, €	kinnistu pindala	hoonestuse iseloomustus
Põltsamaa vald, Võhmanõmme küla	17.05.2018	25000	19300 m ²	remonti vajav talukoht
Mustvee vald, Vanassaare küla	20.04.2018	90000	19,69 ha	Rahuldavas/remonti vajavas seisukorras talukoht
Jõgeva vald, Imukvere küla	26.01.2018	43000	14,56 ha	1994.a ehitatud kivimaja (rahuldav, uus katus)
Jõgeva vald, Võikvere küla	08.11.2017	35000	2,8 ha	Remonti vajavas seisukorras elamu
Põltsamaa vald, Esku küla	28.11.2017	32000	3,17 ha	Remonti vajav kivimaja
Põltsamaa vald, Pauastvere küla	19.10.2017	81500	20000 m ²	Heas seisukorras kivimaja
Tartu maakond, Peipsiääre vald, Veaküla	20.09.2017	78000	7,6589 ha	Heas seisukorras kivimaja
Tabivere vald, Raigastvere küla	17.08.2017	90000	3,95 ha	Remonti vajav talukompleks, järve ääres
Põltsamaa vald, Alastvere küla	25.09.2017	50000	2,66 ha	Remonti vajav palkelamu
Torma vald, Võtikvere	23.08.2017	35000	6,89 ha	Remonti vajav palkelamu

Tabivere vald, Voldi küla	29.06.2017	75000	19632 m ²	2004.a ehitatud kivimaja (siseviimistlus pooleli)
---------------------------	------------	-------	----------------------	--

Tuginedes Maa-ameti tehingute registrile ja kinnisvarafirma Domus Kinnisvara andmebaasile viis käesoleva lõputöö autor eriala praktika käigus läbi turuanalüüsi, mille tulemusena selekteeriti välja baasobjektiga sarnaste objektide müügitehingud, eeldusel, et need toimusid sarnasel asukohal. (tabel 1) Valitud objektid asuvad Jõgeva vallas, Võikvere külas ning Põltsamaa vallas, Alastvere külas. Need objektid ei valitud ainult sarnase asukoha poolest kuid ka pindala suurus ja elamu seisukord olid hinnatava varaga kõige sarnasemad.

2.2. Pakkumised

Võrdlusmeetodit kasutades peab ka arvestama müügitehingutega, mis on hetkel müügiks ja konkureerivad käsitletava kinnisvaraga.

Tabel 2. Sarnase asukohaga ja lähedase suurusega elumajade müügipakkumised (KV kinnisvaraportaali)

Asukoht	Hind, €	Kirjeldus
Jõgeva vald, Kõnnu, Pihla	8500	Halvas seisukorras palkelamu ja kõrvalhoone. Kogupind 136 m ² . Kinnistu 10 842 m ² .
Jõgeva vald, Võidivere, Kirsi	17000	Rahuldavas seisukorras puitmaja. Elamispind 160 m ² . Kinnistu 15 000 m ² . Kaev, ahiküte.
Jõgeva vald, Vägeva	18000	Remonti vajav puitmaja. Üldpind 70 m ² , Kinnistu 10 613 m ² . Ahiküte, kaev. Saun
Jõgeva vald, Kassnurme, Lembitu	35000	Osaliselt renoveeritud palkelamu. Kinnistu 12 000 m ² . Saun
Jõgeva vald, Kärde, Pärna	39900	Rahuldavas seisukorras, osaliselt teostatud remonttöid.
Jõgeva vald, Mullavere, Peedurahava	42000	Remonti vajav puitmaja, üldpind 121 m ² . Kinnistu 7,2 ha, kaev, ahiküte.
Jõgeva vald	52600	Osaliselt remonditud (uus katus, soojustatud, osaliselt uus laudis,

		aknad vahetatud).
Jõgeva vald, Visusti, Nurga	58000	Rahuldavas seisukorras puitmaja, osaliselt renoveeritud siseviimistlusega.
Jõgeva vald, Liivoja	60000	Renoveeritud palkelamu (uus katus, soojustatud, uued aknad). Siseviimistlus vajab remonti.
Jõgeva vald, Visusti	97500	Hea seisukorras palkmaja. Kogupind 155,2 m ² . Lokaalne keskküte (tahke), kaev.

Tuginedes kinnisvaraportaale KV Kinnisvaraportaali tõi hindaja välja hinnatavale varale sarnase asukohaga ja lähedase suurusega elumajade müügipakkumised. (tabel 2)

2.3. Võrdlustabel

Võrdlustabeli koostamisel võrreldakse vara võrdlusobjekti kahe kõige sarnasema objektiga. Nende asukohtadeks on Jõgeva vald, Võikvere küla ja Põltsamaa vald, Alastvere küla. Toodi välja hindaja poolt koostatud tabeli. (tabel 3).

Tabel 3. Hinnatava vara võrdlustabel aastal 2018

	HINNATAV	VÕRDLUSVARAD	
Tegurid	VARA Võrdlusobjekt	Võrdlusobjekt 1	Võrdlusobjekt 2
	Hindamisel		
Tehingu hind, eur	lähtuti	35000 €	50000 €
Tehingu aeg	tehinguhinnast	Nov-17	Sep-17
Ajaldamine		0%	0%
Ajaldatud tehinguhind		35000 €	50000 €
Asukoht	Jõgeva vald	Jõgeva vald	Põltsamaa vald
		Võikvere küla	Alastvere küla
Kohandus		-5%	-5%
Kinnistu pindala, m ²	27716	28000	26600
Kohandus		0%	0%
Elamu konstruktsioonide seisukord:	Heas/rahuldavas seisukorras palkmaja, uus katus	remonti vajav	Remonti vajav

Kohandus		5%	5%
Siseruumide seisukord	rahuldav	vajab remonti	rahuldav/hea
Kohandus		5%	-5%
Eluruumide suletud netopind	105,6	83,5	114,7
Kohandus		5%	0%
Kinnistu seisukord	heakorras	heakorras	heakorras
Kohandus		0%	0%
Küttesüsteem; tehnovõrgud	ahiküte, vesi kaevust hüdfooriga, imbväljak	ahiküte, vesi kaevust, lokaalne kanalisatsioon	ahiküte, vesi kaevust, lokaalne kanalisatsioon
Kohandus		0%	0%
Juurdepääs:	avalikult teelt	erateelt (üle naaberkindist)	avalikult teelt
Kohandus		5%	0%
Kõrvalhooned	remonti vajavas seisukorras laut-küün	remonti vajavas seisukorras	remonti vajavas seisukorras ait, kuur, kelder
Kohandus		0%	0%
Pesemisvõimalus	olemas elamus duširuum ja WC	saun (remonti vajav)	olemas elamus duširuum ja WC
Kohandus		5%	0%
Summaarne kohandus		20%	-5%
Kohandatud tehinguhind		42000 €	47500 €
Kohanduste absoluutsumma		30%	15%
Osakaal lõpphinnas		40%	60%
Kaalutud hind		16800 €	28500 €

Töö koostamisel analüüsitud hindamisaruande koostaja on märkinud ajaldamise protsentmääraks null, seda tulenevalt asjaolust et ajaldamise kohandamise vajadust ei eksisteeri, seda põhjusel, et lokaalsel kinnisvaraturul ajavahelmikus september 2017 kuni november 2017 olulisi hinnamuutusi ei toimunud. Võrdlusvarad asuvad lähemal valla keskustele ja on seega paremas asukohas võrreldes hinnatavaga. Hinnatav vara on rahuldavas seisukorras palkmaja, millel on uus katus, kuid võrdlusvarad vajavad remonti. Esimesest võrreldavast objektist on suletud netopind 22,1 m² suurem, kuid teisest võrreldavast objektist 9,1 m² väiksem.

Turuväärtuse leidmisel kasutati kaalutud keskmist, kuna objekte on kohandatud erineval määral ning kaalumisel sai arvesse võtta kohandamisel tekkinud erinevusi. Kõige rohkem kohandatud tehingule (kohanduste absoluutsumma) antakse kõige väiksem kaal. Kaalutud keskmine tehinguhindade võrdlemise põhjal: (EVS 875-4:2013)

Kohandatuse absoluutsumma Võikvere küla objektil on 30% ning Alastvere küla objektil 15%. Alastvere küla on tegurite poolest sarnasem hinnatava varaga ja selle tulemusel on osakaal lõpphinnas 60% ning Võikvere küla osakaal lõpphinnas 40%. Võrdlusobjektide tehingu hinnast lahutati maha nende summaarne kohanduse protsent, mille tulemuseks saadi 42000 € ja 47500 € ja osakaal, mille tulemus on 16800 € ja 28500 €. Hinnatava vara turuhinna saamiseks kaalutud hinnad liideti.

$$16800 + 28500 = 45300 \text{ € ehk } 45000 \text{ €}$$

2.4. Ehituslikud muudatused

Peale hindamisaruaude koostamist, mis toimus aastal 2015 on tehtud mitmeid ehituslikke muudatusi. Palkmaja ja siseruumid renoveeriti ning osaliselt vahetati alumised palgid ja paigaldati 2018 aasta kevadel uus katusekate. (tabel 4) 2018 aasta aruandes väljaselgitatud kinnistu hind oli 45000 €.

Tabel 4. Analüüsitava objekti ehituslikud muudatused aastatel 2015 ja 2018

	2015	2018
Eluruumide suletud netopind	107,3 m ²	105,6 m ²
Seinakatted	Värvkate, PVC kate, tapeet	värvkate, tapeet, ühes toas viimistlemata palk
Elamu konstruktsioonide seisukord:	Palkmaja, rahuldav	Palkmaja, renoveeritud
Siseruumide seisukord	Rahuldav	Renoveeritud

2.5. Tuleviku turuväärtus

Tulevikuks on planeeritud järgmised ehituslikud muudatused:

- I. Vundamendi maakivi vuukide puhastamine;
- II. osaliselt uue müüri ladumine;
- III. välisseinad soojustada puistevillaga ja katta laudisega;
- IV. paigaldada uued puitraamides kolmekordsete pakettklaasidega aknad ja uued täispuidust ukSED;
- V. ehitada välja I korruse tuulekoda/esik, üks magamistuba ja II korruse eluruumid;
- VI. paigaldada puidust trepp;
- VII. II korruse seinad soojustada puistevillaga;
- VIII. I korruse põrand soojustada.

Tuleviku turuväärtuse leidmiseks leiti taas kaks kõige sarnasemate teguritega võrdlusobjekti. Mõlemad tehingud on läbi viidud 2017 aasta lõpupoolel ja asukohtadeks on Põltsamaa vald, Paunastvere küla ning Peipsiääre vald, Vea küla. Toodi välja hindaja poolt koostatud tabeli. (tabel 5)

Tabel 5. Tuleviku turuväärtuse võrdlustabel

	HINNATAV VARA	VÕRDLUSVARAD	
		Võrdlusobjekt 1	Võrdlusobjekt 2
Tehingu hind, eur	Hindamisel lähtuti	81500 €	78000 €
Tehingu aeg	tehinguhinnast	Okt 17	Sep-17
Ajaldamine		0%	0%
Ajaldatud tehinguhind		81500 €	78000 €
Asukoht	Jõgeva vald	Põltsamaa vald Pauastvere küla	Peipsiääre vald Vea küla
Kohandus		-5%	0%

Kinnistu pindala, m²	27716	20000	76689
Kohandus		0%	-5%
Elamu konstruktsioonide seisukord:	Renoveeritud, palkmaja	heas seisukorras, kivimaja	hea, kivimaja
Kohandus		15%	15%
Siseruumide seisukord	Renoveeritud	heas seisukorras	heas seisukorras
Kohandus		15%	15%
Eluruumide suletud netopind	173,4	215,9	154,5
Kohandus		-5%	5%
Kinnistu seisukord	heakorras	heakorras	heakorras
Kohandus		0%	0%
Küttesüsteem; tehnovõrgud	ahiküte, vesi kaevust hüdfooriga, imbväljak	lokaalne keskküte, vesi kaevust, lokaalne kanalisatsioon	lokaalne keskküte, vesi kaevust, lokaalne kanalisatsioon
Kohandus		-5%	-5%
Juurdepääs:	avalikult teelt	avalikult teelt	avalikult teelt
Kohandus		0%	0%
Kõrvalhooned	remonti vajavas seisukorras laut-küün	heas seisukorras	heas seisukorras
Kohandus		-5%	-5%
Summaarne kohandus		10%	20%
Kohandatud tehinguhind		89650 €	93600 €
Kohanduste absoluutsumma		50%	50%
Osakaal lõpphinnas		50%	50%
Kaalutud hind		44825 €	46800 €

Erinevalt hinnatavast varast on võrdlusvarade elamu konstruktsioonide ning siseruumide seisukord heas seisukorras, kuid hinnatav vara seisukord oleks renoveeritud. Esimesest

võrreldavast objektist on hinnatava vara suletud netopind 42,5 m² väiksem, kuid teisest võrreldavast objektist 18,9 m² suurem. Kui kõrvalhooned jääksid puutumata, siis võrdlusvarade kõrvalhooned oleksid paremas seisus.

Turuväärtuse leidmisel kasutati kaalutud keskmist, kuna objekte on kohandati erineval määral ning kaalumisel sai arvesse võtta kohandamisel tekkinud erinevusi. Kõige rohkem kohandatud tehingule (kohanduste absoluutsumma) anti kõige väiksem kaal. Kaalutud keskmine tehinguhindade võrdlemise põhjal: (EVS 875-4:2013)

Peale summaarset kohandust saadi võrdlusobjektide kohandatud tehinguhindadeks 89650 € ja 93600 €. Mõlema võrdlusobjektide osakaal lõpphinnas oli 50%, mis tähendab, et võrdlusobjektid olid võrdselt sarnased hinnatava varaga. Võrdlusobjektide tehingu hinnast lahutati maha nende summaarne kohanduse protsent, mille tulemuseks saadi 44825 € ja 46800 €. Hinnatava tuleviku turuväärtuse saamiseks kaalutud hinnad liideti.

$$44825 + 46800 = 91625 \text{ € ehk } 92000 \text{ €}$$

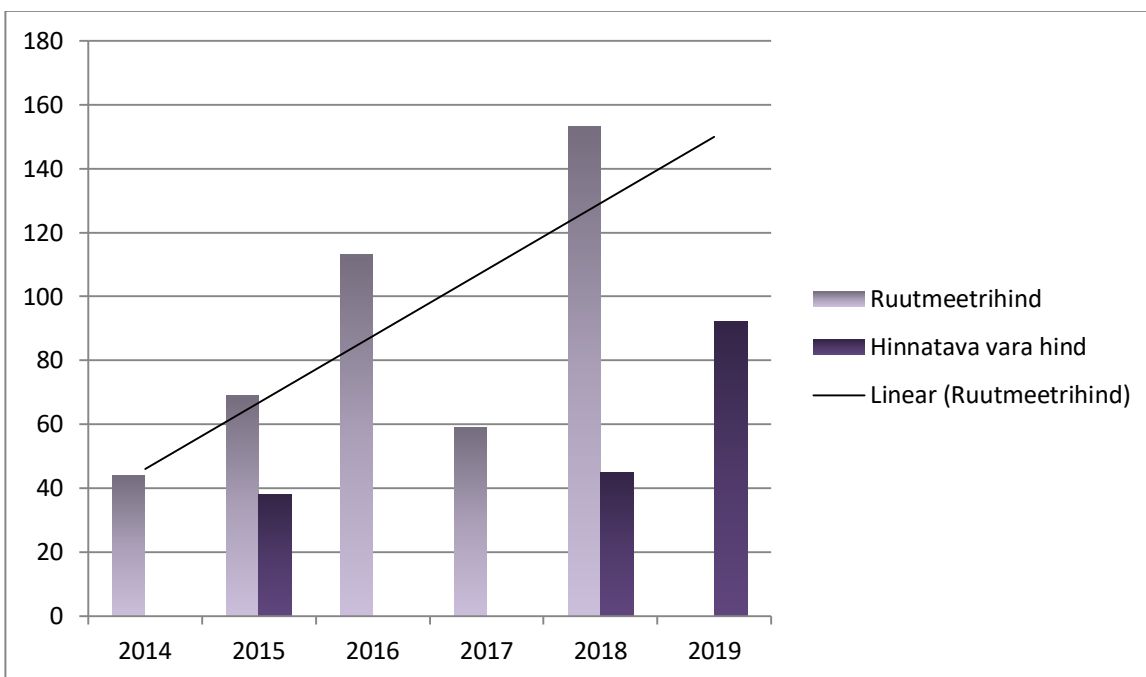
Tabel 6. Analüüsitava objekti ehituslikud muudatused aastal 2018 ja tuleviku ehituslikud muudatused

	2018	Tulevik
Eluruumide suletud netopind	105,6 m ²	173,4 m ²
Elamu konstruktsioonide seisukord:	Heas/rahuldavas seisukorras palkmaja, uus katus	Renoveeritud, palkmaja
Siseruumide seisukord	rahuldav	Renoveeritud

Eluruumide suletud netopind suureneks 105,6 ruutmeetrit 173,4-le ruutmeetriks, kui teine korrus ja esik ehitatakse välja, mis on oluline hinda mõjutav tegur. Juhul, kui elamu konstruktsioonide ja siseruumide rahuldav seisukord renoveeritakse, tõuseb turuhind. (tabel 6)

3. ARUTELU

Koostati joonis, kus toodi välja Jõgevamaa müüdud kinnisvara ruutmeetri hinnad aastatel 2014-2018 ning hinnatava vara hind aastatel 2015, 2018 ja 2019. (joonis 5) Ruutmeetri hind kui ka hinnatava vara turuväärtus on tõusnud. Lisatud on ka objekti ennustatav väärtus eeldusel, et elamu on ehitatud projekti järgselt ning kasutatud keskmise hinnaklassi materjale.



Joonis 5. Jõgevamaa müüdud kinnisvara keskmine ruutmeetri hind aastatel 2014-2018 ja uuritava objekti turuväärtus. Aastatel 2015 ja 2018 ning prognoositav hind aastal 2019

Peale ehituslikke muudatusi aastaks 2018 tõusis hinnatava objekti turuväärtus 18% (6000 €). Eelduseks, et vundamendi maakive puhastatakse, osaliselt laotakse uus müür, välisseinad soojustatakse puistevillaga, kaetakse laudisega, paigaldatakse uued puitraamides kolmekordsete pakettklaasidega aknad ja uued täispuidust ukSED, ehitatakse välja esimese korruse esik, üks magamistuba ja teise korruse eluruumid, siis leitava objekti turuhind tõuseks võrreldes 2018 aastaga kahekordseks.

Peale ehituslikke muudatusi on veel tegureid, mis mõjutaksid turuhinda:

- I. Turul on hinnatumad kinnistud, millel juurdepääs on avalikult teelt, mille tõttu ei teki probleeme, mis puudutab erateid;
- II. asukoha suhtes on hinnatumad kinnistud, mis asuvad lähemal keskusele ja piirkonnad, mis on mainekamad;
- III. kinnistud suurema pindalaga ja hoone pindalaga on üldjuhul kõrgema hinnaga;
- IV. Kinnistute hinda võivad mõjutada ka kõrvalhooned, hinnates nende praktilisust ja seisukorda.

4. KOKKUVÕTE

Käesoleva bakalaureusetöö eesmärgiks oli välja selgitada ehituslike muudatuste mõju kinnisvara väärtusele. Antud töö tegemisel sooviti välja selgitada, kas ja kui palju võivad ehituslikud muudatused muuta kinnisvara väärtust.

Antud töö tegemisel koostati võrdlustabel uuritava objekti turuväärtuse leidmiseks. Selleks leiti kaks võrdlusobjekti, mis on piisavalt sarnaste omadustega võrredatava objektiga ja mille tehingud on tehtud lähiajal. Objektide analüüsimise tulemusena leiti uuritava objekti turuväärtus.

Peale hinnatava vara hindamisarande tegemist, mis koostati aastal 2015, on tehtud mitmeid ehituslikke muudatusi, milleks oli ehitisealune pindala suurendamine, elamu konstruktsioonide renoveerimine ning siseruumide renoveerimine. Peale hindamisarande tegemist, mis koostati aastal 2015 suurenes eelnevalt nimetatud kinnisvara 2018 aastaks 18% võrra.

Eelduseks, et vundamendi maakive puhastatakse, osaliselt laotakse uus müür, välisseinad soojustatakse puistevillaga, kaetakse laudisega, paigaldatakse uued puitraamides kolmekordsete pakettklaasidega aknad ja uued täispuidust ukSED, ehitatakse välja esimese korruse esik, üks magamistuba ja teise korruse eluruumid, siis uuritava objekti turuhind tõuseks võrreldes 2018 aastaga kahekordseks.

Lisaks uuriti Jõgevamaa kinnisvaraturgu aastatel 2014-2018. Ruutmeetri hind võrreldes aastatega 2015-2018 on Jõgevamaal tõusnud suurel määral. Aastal 2014 oli elamumaa keskmine ruutmeetri hind 3,2 eurot, kuid aastaks 2016 tõusis ruutmeetri hind 4,8 eurole. Aastal 2017 toimus väike langus ruutmeetri hinnal, kuid aastal 2018 tõusis ruutmeetri hind 5,7 eurole. Prognoos ennustab 2019 aastal elamumaa ruutmeetri hinna tõusu.

Töö tulemuseks leiti, et ehituslikud muudatused ja kinnisvaraturu langused ning tõusud mõjutavad hinnatava objekti turuväärtust. Selle põhjuseks on see, et ostja ei ole nõus ostma kinnisvara, millel on kõrgem hind võrreldes sarnase seisukorraga ja sarnase asukohaga kinnisvara. Ehituslike muudatuste ja turumuutuste tõttu tõusis uuritava objekti hind 18 protsenti.

KASUTATUD KIRJANDUS

Ehitisregister. [veebileht] <https://www.ehr.ee/app/w/page?3> (04.06.2018)

Kinnisvara hindamine. Eestikeelne väljaanne. 13 väljaanne. Appraisal institute 2018. Väljaandmise aasta 2015

Kinnisvara rahandus (Kaia Kask) 1997

Kinnistusraamat. [veebileht]

<https://kinnistusraamat.rik.ee/detailparing/Login.aspx?ReturnUrl=%2fdetailparing%2f>
(04.06.2018)

Kinnisvaraportaali KV. [veebileht]

https://www.kv.ee/?act=search.simple&last_deal_type=3&company_id=&page=1&orderby=ob&page_size=100&deal_type=3&dt_select=3&county=4&search_type=old&parish=&rooms_min=&rooms_max=&price_min=&price_max=&nr_of_people=&area_total_min=&area_totalmax=&area_ground_min=&area_ground_max=&floors_min=&floors_max=&energy_certs=&keyword= (10.06.2018)

Objekti hindamisaruanne 2015 aasta. Autor Domus kinnisvara 2015. (konfidentsiaalne info)

Objekti hindamisaruanne 2018 aasta. Autor Domus kinnisvara 2018. (konfidentsiaalne info)

Maa-ameti hinnastatistika [veebileht] <https://www.maaamet.ee/et/eesmargid-tegevused/maa-hindamine-ja-tehingud/kinnisvara-tehingute-statistika> (13.05.2019)

Vara hindamine. (2005). Osa 1: Hindamise üldised alused: Eesti Standard EVS 875-1:2005. Eesti Standardikeskus.

Vara hindamine. (2015). Osa 4: Hindamise head tavad ja hindamistulemuse esitamine: Eesti Standard EVS 875-4:2015. Eesti Standardikeskus

Vara hindamine. (2015). Osa 10: Hindamise head tavad ja hindamistulemuse esitamine: Eesti Standard EVS 875-10:2013. Eesti Standardikeskus

Kutse andmine. Standard. Vara hindaja tase 7 [veebileht]

<https://www.kutseregister.ee/ctrl/et/Standardid/exportPdf/10491657> (20.05.2019)

LISAD

LISA 1. OBJEKTI HINDAMISARUANNE 2015 AASTA



Ekspert hinnang nr 0210-15-TA

Address: Jõgevamaa
Objekt: Hoonestatud kinnistu nr X (elamu ja kõrvalhooned)

Tellijä:
Turuväärtus: 38 000 €
Väärtuse kuupäev: 11. juuni 2015
Ekspert hinnangu eesmärk: Turuväärtuse hinnang
esitamiseks krediitdiasutusele Püstitatud eeldused: Puuduvad
Märkused: Puuduvad

Koostaja: Sandra Metsa

Kinnitaja: Kristjan Gross
Kutseline hindaja
Vara hindaja V VH021212,
tunnistuse nr 076374 Maa
hindaja litsents nr 089
MA-mh

1. Hindamise alused	3
2. Hindamise kehtivuse eeldused	3
3. Objekti kirjeldus	4
3.1. Kinnistu koosseis	4
3.2. Asukoht	4
3.3. Maaüksuse kirjeldus	4
3.4. Elamu kirjeldus	5
3.4.1. Elamu üldandmed	5
3.4.2. Elamu põhikonstruktsioonid	6
3.4.3. Elamu tehnosüsteemid	6
3.4.4. Elamu siseviimistlus	6
3.5. Laut-küün kirjeldus	6
3.6. Sauna kirjeldus	6
4. Hindamine	7
4.1. Hindamise alused ja hindamisel kasutatud meetodika	7
4.2. Parima kasutuse analüüs ja hindamismeetodi valik	7
4.3. Majanduskommentaar	7
4.4. Jõgevamaa elamute turuülevaade	8
5. Hindamise käik	11
5.1. Hinnang objekti konkurentsivõimele turusegmendis	11
5.2. Hinnatava objekti kvaliteediklass	11
5.3. Turuväärtuse leidmine	11
5.4. Hinnang objekti müügilikviidsusele	13
6. Hindamistulemus	14
Lisa 1. Asukoha plaan	15
Lisa 2. Katastriüksuse aerofotod	16
Lisa 3. Fotod	17
Lisa 4. Kinnistusraamatu registriosa väljavõte	26
Lisa 5. Ehitisregistri väljavõte	27
Lisa 6. Plaanimaterjal	28
Vastavuskinnitus standardi nõuetele	29

Hindamise alused

Tellija	
Tellimusleping	Suuline
Hindamise eesmärk	Objekti turuväärtuse hinnang esitamiseks krediidasutusele
Tellimuses püstitatud eeldused	Puuduvad
Ülevaatuse kuupäev	10. juuni 2015
Väärtuse kuupäev	10. juuni 2015
Ülevaatuse teostanud hindaja	Hindaja assistent Sandra Metsa
Ülevaatuse juures viibinud isikud	
Ülevaatuse ulatus	Kogu objekti ulatuses
Ülevaatuse põhjalikkus	Visuaalne ülevaatus, teostatud ei ole ehitis-tehnilist ekspertiisi ega avatud konstruktsioone
Algandmed esitanud isikud	Tellija esindaja Tarmo Palu
Töö teostanud hindaja	Hindaja assistent Sandra Metsa
Töö kinnitanud hindaja ^a	Kutseline hindaja Kristjan Gross Vara hindaja V VH021212, tunnistuse nr 076374 Maa hindaja litsents nr 089 MA-mh
Kasutatud materjalid	<ul style="list-style-type: none"> • kohapealne ülevaatus 10.06.2015 • Maa-ameti maaregistri andmed 11.06.2015 • elektroonilise ehitisregistri andmed 11.06.2015 • kinnistusraamatu registriosa väljavõte 10.06.2015 • omaniku suulised selgitused objekti ülevaatusel • omaniku esitatud koopiad põhikorruse plaanist ja tehnilisest kirjeldusest (07.10.1996, P. Abram)
Allhanked	Allhanget ei kasutatud.

Hindamise kehtivuse eeldused

- tellija poolt edastatud informatsioon ja dokumentatsioon on tõesed;
- objekt on ehitatud ja/või omandatud vastavalt seadustele;
- objekti ei koorma lepingud, mis mõjutavad selle hinda;
- objekti võõrandamiseks puuduvad takistavad piirangud;
- hindaja ei ole teostanud ehitise uuringuid ega inspekteerinud vara neid osasid, mis on kaetud, varjatud või ligipääsmatud. Hindamise teostamisel lähtusime eeldusest, et need hoone osad on heas seisundis. Hindaja ei saa avaldada mingit arvamust hoone nende osade kohta, mida ei ole inspekteeritud ning käesolev hindamisaruanne ei kinnita hoone struktuuri ja katematerjalide laitmatust.

Käesolev hindamisaruanne on esitatud konfidentsiaalselt tellijale ainult eelpool avaldatud ja selleks ettenähtud eesmärgil. Hindaja ei saa võtta endale mingit vastustust juhul, kui seda kasutab keegi kolmas isik või kui seda tehakse selleks mitte ettenähtud eesmärgil. (EVS 875-4:2010)

Käesolevat hindamisaruanne ega mingit selle osa, samuti mingeid viiteid käesolevale aruandele ei tohi ilma hindaja kirjaliku nõusolekuta avalikustada üheski dokumendis, kirjas ega avalduses, samuti mitte kirjastada. Juhul, kui käesolevat hindamisaruanne soovitakse avaldada, tuleb avaldamise vormis ja kontekstis hindajaga eelnevalt kirjalikult kokku leppida. (EVS 875-4:2010)

Käesolevas hindamisaruanandes käsitletu avaldamine Domus Kinnisvara poolt kolmandatele isikutele ei ole lubatud ilma tellija nõusolekuta.

Objekti kirjeldus

Kinnistu koosseis ^b

Aadress	Jõgevamaa		
Kinnistu nimi			
Registriora number			
Katastritunnus			
Sihtotstarve	Maatulundusmaa 100%	Elamumaa 100%	Maatulundusmaa 100%
Omanikud			
Kanded registriora III ja IV jaos	Registriora III jaos kanded puuduvad. Registriora IV jakku on sisse kantud hüpoteek. <i>Turuväärtuse leidmisel hüpoteegiga ei arvestata. Kande täpsem sisu on toodud eksperthinnangu lisas nr 4.</i>		
Üürilepingud	Puuduvad		
Muud olulised väärtust mõjutavad õiguslikud tegurid ja piirangud	Elektripaigaldise kaitsevöönd, tee kaitsevöönd ja maaparandushoiuala. Teiste võimalike piirangute kohta hindajal andmed puuduvad. <i>Nimetatud kitsendused vara turuväärtust ei mõjuta, kuna ei takista selle sihtotstarbelist kasutust.</i>	Tee kaitsevöönd, puurkaevu hooldusala, elektripaigaldise kaitsevöönd ja maaparandushoiuala. Teiste võimalike piirangute kohta hindajal andmed puuduvad. <i>Nimetatud kitsendused vara turuväärtust ei mõjuta, kuna ei takista selle sihtotstarbelist kasutust.</i>	Tee kaitsevöönd. Teiste võimalike piirangute kohta hindajal andmed puuduvad. <i>Nimetatud kitsendused vara turuväärtust ei mõjuta, kuna ei takista selle sihtotstarbelist kasutust.</i>

Asukoht

Paiknemine	
Kaugused	
ühistransport	Lähim bussipeatus asub ca 1 km kaugusel
keskused	Valla keskus Torma alevik asub ca 7 km kaugusel
sotsiaalobjektid ja teenindusasutused	Lähim kauplus asub Ulvi külas ja Torma alevikus ca 8 km kaugusel. Lähim kool Torma alevikus ca 8 km kaugusel ja Sadala alevikus ca 10 km kaugusel. Lähim lasteaed samuti ca 8 km kaugusel Torma alevikus. Maakonna keskus Jõgeva linn asub ca 31 km kaugusel.
Piirkonna hoonestus	Naabruses sarnased talukompleksid kõrvalhoonetega, ühepereelamud ning looduslikud rohumaad, põllu-, heina- ja metsamaad.
Piirkonna haljastus	Lähipiirkonnas kõrghaljastus
Teedevõrk	Asfalt- ja kruusakattega
Juurdepääs	Kruusakattega tee
Müra ja õhusaaste	Keskmisest madalam

3.1. Maaüksuse kirjeldus ^c

Katastritunnus			
Pindala	14 737 m ²	12 416 m ²	563 m ²
s.h ehitiste alune maa		395 m ²	
Kõlvikuline koosseis	Looduslik rohumaa 11771 m ² , muu maa 320 m ²	Looduslik rohumaa 10 153 m ² , õuema 1987 m ² , muu maa 276 m ²	Looduslik rohumaa 563 m ²

^b Vastavalt kinnistusraamatu registriora väljavõttele.

^c Info on esitatud vastavalt hindaja visuaalsele ülevaatusele ja Maa-ameti katastrikaardile.

Maakasutus	Kinnistul asub looduslik rohumaa, metsamaa ja muu maa.	Õueala jääb kinnistu edelapoolsele alale. Kinnistu õuealal aiamaa ja tiik. Kinnistul asub ka looduslik rohumaa ja muu maa.	Kinnistul asub looduslik rohumaa.
Kuju, reljeef	Ebakorrapärane hulknurk, üldiselt tasane reljeef.	Ebakorrapärane hulknurk, üldiselt tasane reljeef, tiigi juures maapind langev.	Ristkülikukujuline kinnistu, reljeef tasane.
Parkimine	Puudub	Kinnistul elamu ja laut-küün vahelisel alal.	Puudub
Hooned ja rajatised		Elamu, laut-küün. Lisaks neile asub kinnistul ehitisregistri andmetel elamu, kuid mis tegelikult on saun. <i>Hoonete täpsem kirjeldus pt 3.4 ja 3.5.</i> Kõrvalhoonetest on ehitisregistris registreeritud ka kuur, kuid hindamise hetkel kinnistul enam ei asu ja on varasemalt lammutatud (hindaja soovitab ehitisregistri andmete korrastamist).	
Õueala haljastus		Kinnistu haljastus vajab korrastamist. Laut-küün ees asub väike aiamaa.	
Piirded	Puuduvad		
Veekogu	Puuduvad	Kinnistul asub tiik	Puuduvad

Elamu kirjeldus ^d

Elamu üldandmed

Ehitusaeg	1912 (12.09.2013)
Ehitisregistri kood	
Ehitus-ja kasutusload	Ehitus-ja kasutusluba ehitusregistris puuduvad
Kasutusotstarve	Üksikelamu
Energiamärgis	Puudub
Korruselisus	1 (+ osaline katusekorrus)
Ehitisalune pindala	142 m ²
Suletud netopind	EHR-is märgitud 120 m ² . Maha on lammutatud kuur ja veranda, mille tõttu on suletud netopindala vähenenud 12,7 m ² . Seega on hoone tegelik pindala 107,3 m². Selles pindalas ei kajastu katusekorruse tuba.
Eluruumide pindala	111,9 m ²
Pinnaandmete vastavus	Hindajale esitatud plaanimaterjal ei ühti ehitisregistri andmetega. Maha on lammutatud kuur ja veranda, mille tõttu on suletud netopindala vähenenud 12,7 m ² . Seega on hoone tegelik pindala 107,3 m ² . Hindaja võtab hindamise aluseks suletud netopinna 107,3 m ² . Samuti soovitab hindaja andmed ehitisregistris ajakohastada (elamul ka osaline katusekorrus, kus on üks tuba, kuid vastavad andmed puuduvad ehitisregistrist ja samuti plaanimaterjalilt).

Ruumiplaneering	Põhikorrus: köök, elutuba, 3 magamistuba, wc, wc-vannituba. Elamul üks sissepääs. Täpsemalt vt Lisa 6.
-----------------	--

Elamu põhikonstruktsioonid

Vundament	Maakivi. Põrandatealune vundament uus.
Välisseinad	Ristpalk
Siseseinad	Ristpalk
Vahelaed	Puittaladel
Katus	Puitkonstruktsioonil eterniitkatus
Välisviimistlus	Puitlaudis
Uksed-aknad	Puit
Põhikonstruktsioonide ehitustehniline seisukord	Elamu põhikonstruktsioonid on välisel vaatlusel heas/rahuldavas seisukorras. Osaliselt on vahetatud alumised palgid.

Elamu tehnosüsteemid

Veevarustus	Olemas, hüdrofooriga uuest puurkaevust, hiljuti torustik majja toodud
Kanalisatsioon	Olemas, imbväljak settekaevuga
Sanitaartechnika	Kaasaegne
Gaasivarustus	Puudub
Soojavarustus	2 ahju, 1 soojamüüriplaat
Elektrivarustus	Osaliselt uus juhtmestik, uus kilp. Kinnistul olemas elektrivarustus võimsusega 3x20A.
Ventilatsioon	Loomulik
Signalisatsioon	Puudub

Elamu siseviimistlus ^e

Põrandakatted	Värvitud põrandapapp, ühes toas muldpõrand, laminaat.
Seinakatted	Värvkate, PVC kate, tapeet
Lagede viimistlus	Värvkate
Viimistlusmaterjalide seisukord	Elamu siseviimistlus on rahuldavas seisukorras. Viimasel aastal on alustatud wc-vannitoa remonti. Ühes toas uus põrandakate (laminaat).

Laut-küün kirjeldus ^f

Ehitusaeg	Ehitisregistri andmetel 1912.aastal
Ehitisregistri kood	
Pinnaandmed	Ehitisealune pindala 331 m ² , suletud netopind 266,7 m ²
Kasutamise otstarve	Elamu, talu, kooli vms majapidamisabihoone
Tehnosüsteemid	Elektrivarustus, veevarustus ja kanalisatsioon puuduvad
Seisukord	Hoone seisukord välisel vaatlusel on rahuldav. Kõik ruumid on renoveerimata.

Sauna kirjeldus ^g

Ehitusaeg	Ehitisregistri andmetel 1973.aastal
Ehitisregistri kood	
Pinnaandmed	Ehitisealune pindala 74 m ² , suletud netopind 61,5 m ²
Kasutamise otstarve	Üksikelamu
Tehnosüsteemid	Puuduvad
Seisukord	Välisel vaatlusel on seisukord halb/remonti vajav.

^e Andmed kohapealselt ülevaatuselt.

^f Info on esitatud vastavalt hindaja visuaalsele ülevaatusel ja Maa-ameti katastrikaardile.

⁸ Info on esitatud vastavalt hindaja visuaalsele ülevaatusele ja Maa-ameti katastrikaardile.

Hindamine

Hindamise alused ja hindamisel kasutatud metoodika

Hindamise aluseks olevad standardid ja dokumendid:

- Eesti Vabariigi seadusandlus;
- Eesti vara hindamise standardid EVS 875, Eesti Standardikeskus;
- EKHÜ Heade Tavade Koodeks.

Eesti vara hindamise standardis EVS 875 defineeritakse hindamisel kasutatud mõisteid alljärgnevalt:

Turuväärtus on hinnangul põhinev summa, mille eest vara peaks väärtuse kuupäeval minema üle tehingut sooritada soovivalt müüjalt tehingut sooritada soovivale ostjale sõltumatus ja võrdsetel alustel toimuvast tehingust pärast kõigile nõuetele vastavat müügitegevust, kusjuures osapooled on tegutsenud teadlikult, kaalutletult ja ilma sunduseta.

Vara parim kasutus:

Hindamisstandard defineerib vara parimat kasutust kui vara kõige tõenäolisemat kasutust, mis on füüsiliselt võimalik, vajalikult põhjendatud, juriidiliselt lubatav, finantsmajanduslikult teostatav ning mille tulemusena omandab hinnatav vara kõrgeima väärtuse.

Hindamisaruande kuupäev on kuupäev, millal on hindamisaruanne allkirjastatud.

Väärtuse kuupäev on kuupäev, mille seisuga hindamistulemus (väärtus) on esitatud.

Ülevaatuse kuupäev on kuupäev, millal teostati hinnatava vara ülevaatus. Ülevaatuse kuupäev peab alati eelnema väärtuse kuupäevale.

Parima kasutuse analüüs ja hindamise meetodi valik

Hinnatavaks objektiks kinnistu, mis koosneb kolmest katastriüksusest. Ühel katastriüksusel asub elamu koos kõrvalhoonetega.

Hindaja on seisukohal, et hinnatava objekti parimaks kasutuseks on olemasolev kasutus (elamispind).

Turuväärtuse leidmiseks kasutame võrdlusmeetodit. Selliste varadega toimuvad valdavalt ostu-müügi tehingud.

Võrdlusmeetod:

Kinnisvara hindamisel võrdlusmeetodil lähtutakse eeldusest, et ükski informeeritud ostja ei ole nõus maksma omandatava vara eest rohkem, kui teine ostja hiljuti toimunud analoogse tehingu korral. Hinnatav objekt peab olema võrreldav teiste analoogsetega nii füüsiliste tunnuste, asukoha, majandusliku otstarbe kui ka ajafaktori näitajate poolest. Turuväärtuse määramisel on aluseks seos, et turusituatsioon on hindamise hetkel vastav, st. turul olevate üksteist asendavate kaupade hinnad on võrdsed. Võrdlusmeetodi eelised seisnevad selles, et ta põhineb piirkonna tegelikel hindadel, võtab arvesse tegelikku nõudlust ja pakkumist ning on lihtsalt mõistetav ja põhjendatav.

Antud meetodi puhul leitakse turuväärtus hinnatava objekti ja hiljuti müüdud sarnaste objektide võrdlemise alusel.

Majanduskommentaar^h

Eesti finantsstabiilsust ohustavad riskid on sama moodi nagu eelmisel aastal väikesed. Lähema poole aasta suurim risk on väliskeskkonna võimalik halvenemine, mis võib tuua kaasa majanduslanguse ja halvendada pankade laenukvaliteeti. Põhjamaade kinnisvara hinnad ja laenumaht on jätkanud suhteliselt kiiret kasvu, mis suurendab Põhjamaade pankade rahastamis- ja likviidsusrisiki. Eesti kinnisvara hindade tõus on viimase poole aasta jooksul stabiliseerunud, kuid majapidamiste sissetulekute suurenemise ja väga madalate intressimäärade tõttu võib see taas kiireneda.

Euroala majanduskasv möödunud aasta lõpus veidi kiirenes. Kasvu edasist elavnemist toetavad toormehindade madal tase, Euroopa Keskpanga rahapoliitilised meetmed ja euro vahetuskursi nõrgenemine. Mitme euroala riigi majanduse kiiremat kasvu pärssivad aga suure võlakooormuse ja tööpuuduse pikaajalised probleemid. Ebakindlust tekitavad kahtlused Kreeka riigi rahanduse kestlikkuse suhtes ja geopoliitilised pinged. Ekspansiivse rahapoliitikaga võib samal ajal kaasneda oht, et varade hinnad hakkavad liialt kiiresti tõusma.

Hoolimata ümbritseva majanduskeskkonna ebakindlusest kasvas Eesti majandus eelmisel aastal 2,1%. Kui väliskeskkond hakkab paranema, siis peaks majanduskasv mõnevõrra kiirenema. Kuigi mõne sektori ettevõtete majandustulemused on veidi halvenenud, sealhulgas osaliselt Venemaa-suunalise ekspordi kahanemise tõttu, on enamik neist ettevõtetest suutnud väiksemate tuludega toime tulla. Majapidamiste tarbimise ja säästmise võimet on toetanud hoogne palgakasv ja aeglane inflatsioon. Eesti ettevõtete ja majapidamiste tugeva finantsseisu toel on pankade laenukvaliteet hea ja jätkanud paranemist. Tänu omakapitali kõrgele tasemele ja suurele kasumlikkusele suudavad pangad kanda kahjusid ka võimaliku negatiivse majandusarengu korral.

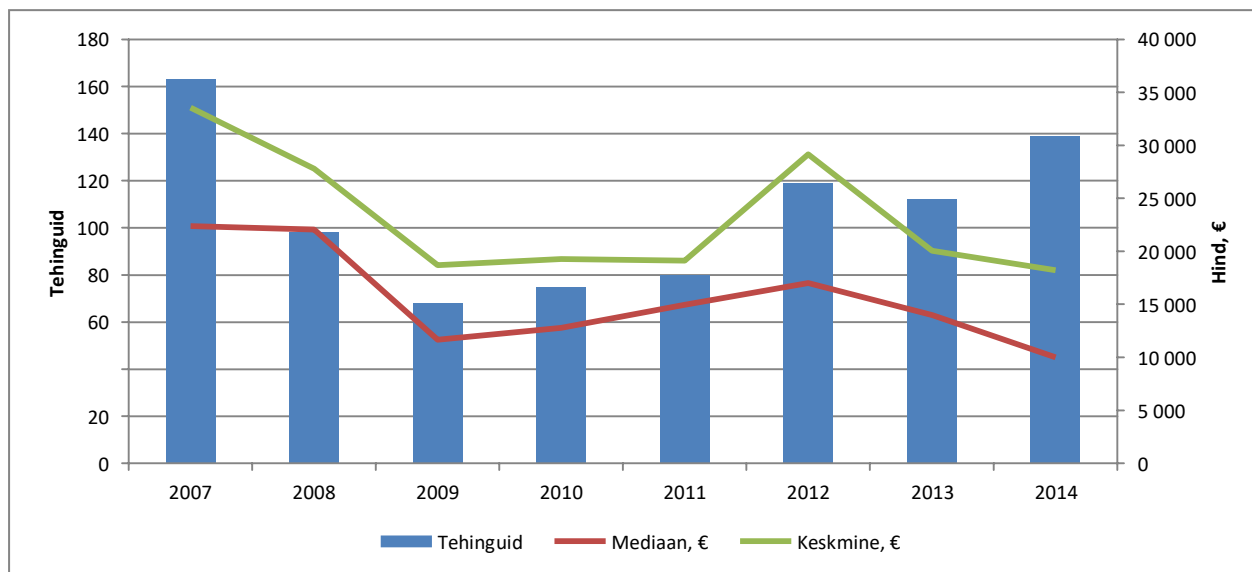
Suuremad Eestis tegutsevad pangad on seotud tihedalt Rootsi emapankadega likviidsusjuhtimise kaudu: likviidsust juhitakse pangagrupi tasandil ning suur osa siinsete pankade likviidsuspuhvritest hoitakse emapangas. Emapangast laenatud vahendite osatähtsus on viimastel aastatel olnud märksa väiksem kui oli majanduse kiire kasvu aastatel, kuid mõne panga puhul moodustavad need endiselt ligikaudu poole kohustustest. Eesti panganduse jaoks kujutab riski Põhjamaades jätkuv eluasemelaenude ja kinnisvara hindade suhteliselt kiire kasv. Sealse majanduse negatiivse arengu korral võivad seetõttu suureneda pangagruppide laenukahjumid ja halveneda rahastamisvõimalused. Põhjamaade keskpangad ja järelevalveasutused on võtnud meetmeid riskide kuhjumise vähendamiseks ja pankade vastupanuvõime suurendamiseks. Meetmete mõju laenukasvule ja kinnisvara hindade tõusule on jäänud seni väikeseks.

Pärast 2014. aasta alguse kiiret tõusu hakkasid kinnisvara hinnad stabiliseeruma. Kuigi eluasemete hinnad on tõusnud viimastel aastatel sissetulekute kasvust kiiremini, on kinnisvara hinnad suuresti kooskõlas majapidamiste sissetulekute tasemega ning eluasemelaenude kasv on jäänud mõõdukaks. Sissetulekute kasv ja madalad intressimäärad soodustavad kinnisvara ostmist ja võlakohustuste suurendamist, kuid võlakooormuse liiane kasv võib suurendada nii laenuvõtjate kui ka -andjate riske. Eluasemelaenude liigikiire kasvuga seotud riske aitavad vähendada Eesti Panga märtsis kehtestatud eluasemelaenude andmise nõuded.

Kinnisvara hindade tõus on võimaldanud arendajatel suurendada ehitamist. Kuigi ehitusmahud on märksa väiksemad kui olid majanduse kiire kasvu aastatel, võivad kasvada arendajate laenumakseriskid, kui turule tuleb korraga suur hulk uusi pindu. Pangad on suurendanud uute laenude andmist kinnisvaraarenduse ettevõtetele, kuid nende laenude osatähtsus koguportfellis ei ole eriti muutunud. Riskide liigse kuhjumise vältimiseks on oluline, et nii laenuandjad kui ka -võtjad hindaks kinnisvarasse investeerimise ja laenamise riske ka edaspidi konservatiivselt.

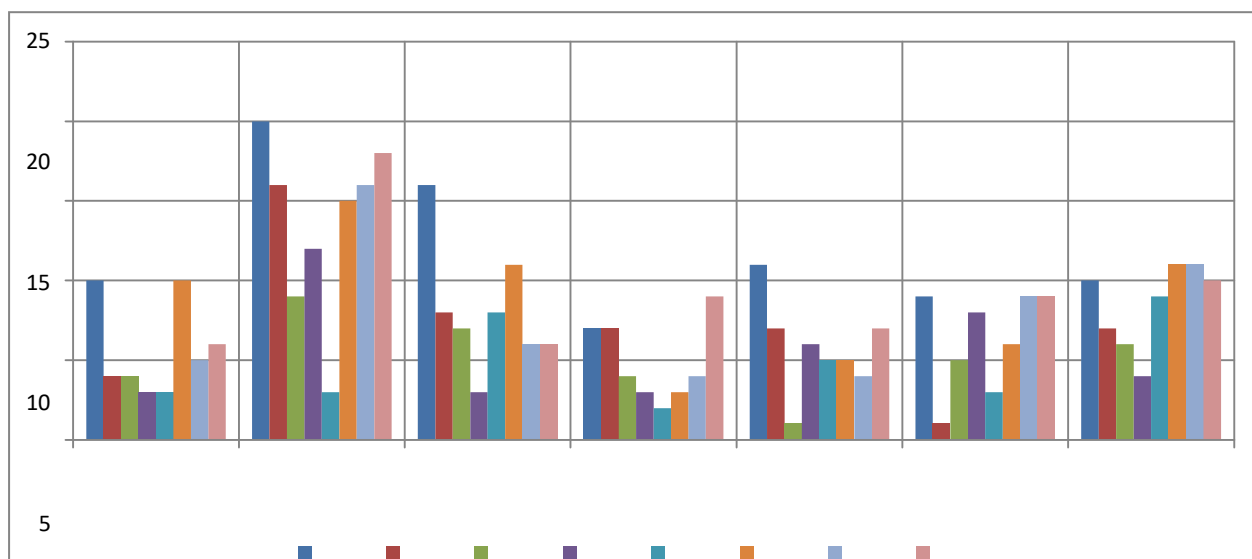
Jõgevamaa elamute turuülevaade

Kinnisvarakriisi järgselt on Jõgevamaa hoonestatud elamumaade tehinguid viimastel aastatel olnud järjest rohkem. Kui Tartumaal oli 2014.aastal tehinguid 2013. aastaga võrreldes vähem, siis Jõgevamaal oli vastupidi – rohkem tehinguid oli just 2014. Buumiaegset aktiivsust ning hinnataset pole turg siiski saavutanud.



Joonis. Hoonestatud elumumaade tehingute statistika Jõgeva maakonnas 2007-2014. Allikas Maa-amet ja Domus Kinnisvara

Piirkondadest on aktiivsemad Põltsamaa linn (2014. aastal oli seal 23 hoonestatud elumumaa tehingut) ja selle lähiümbrus ning Tartu maakonna naabruse vallad. Jõgeva linnas on elamute tehinguid vähe (eelmisel aastal 8 tehingut).



Joonis. Jõgevamaa valdade hoonestatud elumumaade tehingute arv aastatel 2007-2014. Allikas Maa-amet ja Domus Kinnisvara

Jõgevamaa enam hinnatud piirkond on Põltsamaa linn ja selle lähiümbrus, Tallinn-Tartu maantee lähedased piirkonnad ning Tartu maakonna poolne osa (Tabivere vald). Teised piirkonnad on vähemhinnatud nõrgema infrastruktuuri tõttu. Oma ostjaskond on olemas ka Peipsiäärsetel elamispindadel.

Vaatamata suurenenud tehinguaktiivsusele maakonna korteriturul ja hoonestatud kinnistute turul, on Jõgevamaa aktiivseim kinnisvarasektor siiski hoonestamata maade turg. Nimetatud asjaolu on selgitatav sellega, et suur osa maakonna elanikkonnast tegutseb põllumajandussektoris. Korteriturg on kõige aktiivsem Jõgeva linnas, kus on ka Jõgevamaa suurim korterifond. Eelistatud on ahiküttega korterid, sest keskküte on suur kuluallikas korteri ülalpidamisel. Korterite tehinguid Jõgeva linnas toimub rohkem kui Põltsamaal, kuid hinnad on suurusjärgus kuni kaks korda odavamad.

Hinnatav kinnistu asub Torma vallas Lilastvere külas. Tuginedes Maa-ameti tehingustatistikale on Torma vallas

Hoonestatud elamu- ja maatulundusmaa sihtotstarbega kinnistute tehingud Torma vallas aastatel 2011-2015								
	Arv	Pindala (m ²)		Tehingu summa (eur)				
	–	Kokku	Keskmine	Kokku	Minimaalne	Maksimaalne	Mediaan	Keskmine
2011								
elamumaa	9	41 011	4 556,78	150 356	1 656	52 000	11 000	16 706
maatulundusmaa	9	1 214 545	134 949,44	278 123	6 391	80 000	20 000	30 903
2012								
elamumaa	11	92 276	8 388,73	169 590	1 000	65 000	7 090	15 417
maatulundusmaa	6	1 118 100	186 350,00	184 200	300	90 000	24 750	30 700
2013								
elamumaa	11	87 959	7 996,27	69 478	600	23 000	3 000	6 316
maatulundusmaa	5	1 008 000	201 600,00	287 320	15 000	166 320	40 000	57 464
2014								
elamumaa	10	93 718	9 371,80	84 000	2 000	25 000	6 250	8 400
maatulundusmaa	5	338 900	67 780,00	106 950	8 000	45 000	17 000	21 390
2015 (31.05)								
elamumaa	6	29 748	4 958,00	124 500	2 000	40 000	20 250	20 750
maatulundusmaa	2	30 614	15 307,00	***	***	***	***	***

Allikas: Maa-amet, tehingute andmebaas

Nõudlus Torma valla kinnisvara järele on madal, millele viitavad vähesed toimunud tehingud. Seetõttu ei saa üheselt välja tuua ka eelistatud piirkondi.

Üldjuhul on turul kõrgemalt hinnatud eluhoonetega kinnistud, mis piirnevad veekoguga (jõgi, oja, järv) ja/või on kinnistul ilus hooldatud kõrghaljastus. Samuti on rohkem hinnatud kinnistud, mis asuvad piirkonna keskustest maksimaalselt 5 km raadiuses. Oluline on, et kinnistule oleks aastaringsest hea juurdepääs, läheduses oleks olemas tähtsamad sotsiaalobjektid ja teenindusasutused, kinnistul oleks olemas kaev ja elektrivarustus.

Hinnatava objektiga võrreldavaks turupiirkonnaks võib pidada Jõgeva ja Pajusi valda, kuna hajaasustuspriirkonnas märkimisväärset hinnaerinevust ei ole.

Turustatavuse analüüsⁱ

Hinnatava vara lõppkasutajad on maale elama asuvad või suvekohta vajavad inimesed.

Lõppkasutajaid iseloomustavaid tunnuseid on üheselt keeruline välja tuua: need võivad olla maale elama asuv pere, vanemad inimesed näiteks Tallinnast jne.

Vara võib turusegmendi nõudeid rahuldada, kuid objekt asub vähem eelistatud hajaasustuspriirkonnas ja seega nõudlus on üldjuhul väiksem. Eelistatakse väljakujunenud ja linnale lähemal asuvaid elamurajoone.

Tuginedes kinnisvaraportaali www.kv.ee on hetkel Torma vallas avalikus pakkumises 26. Toome välja mõnede hinnatava objektiga seisukorralt ja/või pindalalt võrreldavate elamute müügipakkumised võrreldavatest turupiirkondadest:

Asukoht	Hind, €	Pindala, m ²	Objekti kirjeldus
Torma vald, Võidivere küla	20 000	25 000	Palkmaja, eh 1903.a, keskmises seisukorras, vajab kaasajastamist. Üldpind 100 m ² .
Jõgeva vald, Liivoja küla	51 500	5000	Palkmaja, eh 1928.a. rahuldavas seisukorras.
Torma vald, Kõnnu küla	32 000	7200	Palkmaja, eh 1938.a, keskmises seisukorras. Üldpind 120 m ² .
Torma vald, Kõnnu küla	43 000	6 547	Rahuldavas seisukorras palkmaja. Üldpind 91 m ² .
Torma vald, Rääbise küla	40 000	13 112	Rahuldavas seisukorras puumaja. Üldpind 80 m ² .

Torma vallas on vanemate elamute konkurents pigem keskmisest suurem.

ⁱ Turustatavuse analüüs on EVS 875 Vara hindamise standardi nr 10 „Andmete kogumine ja analüüs, vara ülevaatus“ järgi

Müügiperiood sarnastel varadel on 9 kuni 12 kuud.

Hindade muutust on raske hinnata, sest ühelt poolt on majandus näitamas jahenemise märke ning Ukrainas on keeruline poliitiline olukord, kuid teisalt on Eestis palgakasvule jätkuvalt suur surve ning elanike kindlustunne on üle pikaajalise keskmise. Ühe peamise müügihindade muutuse argumendina on välja toodud suurenenud pakkumise, mistõttu konkurents tiheneb, mis survestab hindasid.

Varal alternatiivsed kasutused puuduvad.

Hindamise käik

Hinnang objekti konkurentsivõimele turusegmendis

Objekti positiivsed tegurid:

- Kinnistul veevarustus, kanalisatsioon ja elektrivarustus;
- Elamus olemas pesemisvõimalus;
- Kinnistul on tiik.

Objekti negatiivsed tegurid:

- Kinnistu asub väheaktiivses turupiirkonnas;
- Elamu on rahuldavas seisukorras.

Hinnatava objekti kvaliteediklass

Standard EVS 875-10:2008 näeb ette kinnisvara parema võrreldavuse ja üldistamise eesmärgil objektide jagamist kvaliteediklassidesse (A, B ja C, millest A on kõrgeim ning C madalaim). Kvaliteediklass näitab objekti konkurentsivõimet olla atraktiivne sarnast tüüpi rentnikele või ostjatele. Kvaliteediklass on kombinatsioon teguritest (rent, ehitusmaterjalid, viimistlus, tehniliste süsteemide standardid ja efektiivsus, ehitise mugavused, asukoht, juurdepääs jt), mis iseloomustavad kinnisvara tulupotentsiaali ja väärtust ning turu ootusi nende näitajate suhtes ning seda hinnatakse järgmiste tunnuste alusel:

- asukoht ja krundi kasutus (siinkohal hinnatakse asukohta piirkonna siseselt, üldplaneeringut ja objekti kasutusviisi, infrastruktuuri laiemas ja kitsamas tähenduses, haljastust, keskkonnatingimusi, turvalisust, juurdepääsu, parkimisvõimalusi, maatüki ehitusõigust, suurust, haljastust, kommunikatsioonidega varustatust jms tegureid);
- ehitise / ehitise osa kvaliteet (siinkohal antakse hinnang arhitektuurilisele lahendusele, funktsionaalsusele, konstruktsioonide, tehnoseadmete ning sise- ja välisviimistluse seisukorrale);
- kinnisvara juhtimine (siinkohal hinnatakse objekti haldamist, rentnike olemasolul renditasu ja vara kasutajate homogeensust ja maksejõulisust, jätmete käitlemist, elektrienergiat säästvate meetmete rakendamist ning andmete olemasolul ka energia- ja tarbimisteenuste kulusid).

Hindamisel on analüüsitud eeltoodud mõjutegureid vara liigist lähtuvalt ja hinnatavale objektile on sellest lähtuvalt antud järgmine hinnang:

Objekti kvaliteediklass asukoha ja krundi alusel	Objekti kvaliteediklass ehitise kvaliteedi alusel	Objekti kvaliteediklass kinnisvarajuhtimise alusel	Objekti kvaliteedi koondhinnang
B	B	B	BBB

Turuväärtuse leidmine

Hindamisel võrdlusmeetodil kasutame elumajade müügitehinguid võrreldavatest turupiirkondadest. Hindajale on teada järgmised tehingud:

nr	asukoht	Tehingu kuupäev	Hind, €	Kinnistu pindala	Elamu pindala (snp), m ²	Seisukord
1	Jõgeva vald, Vilina küla	21.02.2014	142 800	20 306 m ²	201,9	Renoveeritud kivimaja.
2	Pajusi vald, Mõisaküla küla	09.07.2014	89 000	207 400 m ²	132,9	Kivimaja, osaliselt renoveeritud. Eluruumide pindala ca 44,2 m ² .
3	Puurmani vald, Jõune küla	20.06.2014	81 150	17 545 m ²	264,5	Renoveeritud palkmaja
4	Põltsamaa vald, Kablaküla küla	05.08.2014	75 800	20 000 m ²	104	Puumaja, osaliselt heas, osaliselt rahuldavas seisukorras.
5	Palamuse vald, Mullavere küla	17.06.2014	44 000	14 661 m ²	78	Maakivist elamu, remonti vajavas seisukorras.
6	Torma vald, Kantküla küla	24.04.2015	35 000	3 406 m ²	153,2	Rahuldavas seisukorras kivimaja
7	Pala vald, Piibumäe küla	15.05.2014	45 000	9,44 ha	176,1	Remonti vajav puumaja
8	Jõgeva vald, Palupere küla	15.07.2014	45 000	10 900 m ²	129,1	Rahuldavas seisukorras palkmaja

Võrdlusobjektidena kasutame tehinguid nr 6, nr 7 ja 8, mis on hinnatava objektiga iseloomult kõige sarnasemad. Tehingu nr 1 puhul on tegemist renoveeritud kivimajaga. Tehing nr 2 on osaliselt renoveeritud väikse eluruumide pindalaga kivimaja. Tehing nr 3 on renoveeritud puumaja ja tehing nr 4 on oluliselt paremas seisukorras. Tehingu nr 5 puhul on tegemist maakivist hoonega.

Võrdlustehingute võrdlemiseks hinnatava objektiga korrigeerime võrdlusobjekte iseloomustavaid parameetreid. Korrigeerimise eesmärgiks on anda hinnang, kui palju muudab hinnatava objekti mingi parameetri erinevus võrdlusobjekti turuväärtust. Hindamistulemuse leidmisel on need kohandamiseks koondatud järgmisse tabelisse.

Võrdlusühikuks valime tehinguhinna.

	HINNATAV OBJEKT	VÕRDLUSOBJEKTID		
		1	2	3
Tehingu hind, eur	Hindamisel lähtuti	35 000,00 €	45 000,00 €	45 000,00 €
Tehingu aeg: Ajaldamine: ^j	tehinguhinnast	aprill '15 0%	juuli '14 0%	mai '14 0%
Ajaldatud tehinguhind:		35 000,00 €	45 000,00 €	45 000,00 €
Asukoht: Kohandus ^k	Torma vald Lilastvere küla	Torma vald Kantküla küla 0%	Jõgeva vald Palupere küla 0%	Pala vald Piibumäe küla 0%
Kinnistu pindala: Kohandus ^l	27 716 m ²	3406 m ² 10%	10 900 m ² 5%	9,44 ha -15%
Elamu seisukord: Kohandus ^m	Palkmaja, rahuldav	rahuldav, kivimaja -5%	Palkmaja, hea -5%	puumaja, rahuldav 0%
Siseruumide seisukord Kohandus ⁿ	rahuldav	rahuldav 0%	rahuldav 0%	remonti vajav 5%
San ruumide olemasolu: Kohandus ^o	Olemas	olemas 0%	Puudub 5%	puudub 5%

^j Kohandamise vajadust ei ole. Piirkonna elumajade hinnatase muutunud ei ole.

^k Objektid asuvad sarnases turupiirkonnas, seega kohandamise vajadus puudub.

^l Suurema pindalaga kinnistud on rohkem hinnatud. Kohandame esimest võrdlusobjekti -0%, teist 5% ja kolmandat -15%.

^m Paremas seisukorras elamud on rohkem hinnatud. Samuti eelistatakse kivimaju puumajadele. Esimene võrdlusobjekt on

seisukorras sarnane, kuid tegemist on kivimaja, mistõttu kohandame -5%. Teine võrdlusobjekt on paremas seisukorras, kohandame

Eluruumide suurus (snp): Kohandus ^p	120	153,2 -5%	129,1 0%	176,1 -10%
Krundi seisukord: Kohandus ^q	Kõrghaljastus (vajab hooldamist)	kõrghaljastus, hooldamata 0%	kõrghaljastus, hooldatud -5%	kõrghaljastus, hooldatud -5%
Kommunikatsioonid: Kohandus ^r	Vesi hüdrofooriga puurkaevust, lokaalne kanalisatsioon	tsentraalne vesi ja kanalisatsioon -5%	vesi olemas, lokaalne kanalisatsioon 0%	vesi kaevust, lokaalne kanalisatsioon 0%
Küttesüsteem Kohandus ^s	ahiküte	lokaalne keskküte -5%	ahi, puupliit, elektriküte 0%	ahiküte 0%
Kõrvalhooned: Kohandus ^t	laut-küün, saun (halb)	laut-garaaž-kuur 0%	kõrvalhoone, saun -5%	saun, ait-garaaž, laut-küün, puukuur -5%
Summaarne kohandus		-10%	-5%	-25%
Kohandatud tehinguhind:		31 500,00 €	42 750,00 €	33 750,00 €
Kohanduste absoluutsumma		30%	25%	45%
Osakaal lõpphinna:		30%	50%	20%
Kaalutud hind:		9 450,00 €	21 375,00 €	6 750,00 €

Kohandustabelis on kohanduste absoluutsummad tavapärasest suuremad, kuid see on käesoleval juhul põhjendatud, kuna hinnatava objektiga samaväärseid kinnistuid müüdud ei ole.

Turuväärtuse leidmisel kasutame kaalutud keskmist, kuna objekte on kohandatud erineval määral ning kaalumisel saab arvesse võtta kohandamisel tekkinud erinevusi. Kõige rohkem kohandatud tehingule (absoluutne kohandus) antakse kõige väiksem kaal.

Kaalutud keskmine võrdlusmeetodi põhjal:

$$9\,450 + 21\,375 + 6\,750 = 37\,575 \text{ ehk } 38\,000 \text{ €}.$$

Seega saame kinnistu turuväärtuseks **38 000** eurot.

Hinnang objekti müügiliikviidsusele

Likviidsuse hindamine keskmiseks või keskmisest mõnevõrra madalamaks. Piirkonna eluhoonetega hoonestatud kinnistute järgi on siiski nõudlust. Objekti müügiperiood on hindaja hinnangul leitud turuväärtuse juures 9-12 kuud.

^p Suurema pindalaga elamud on rohkem hinnatud. Kohandame esimest võrdlusobjekti -5% ja kolmandat -10%.

^q Eelistatakse hooldatud haljastusega kinnistuid. Teisel ja kolmandal võrdlusobjektil on haljastus paremas seisukorras, mistõttu kohandame -5%.

^r Eelistatakse tsentraalsete tehnovõrkudega elamuid, kohandame esimest võrdlusobjekti -5%.

^s Keskküttega elamud on rohkem hinnatud, kui ahiküttega elamud. Kohandame esimest võrdlusobjekti -5%.

^t Eelistatakse sauna kasutamise võimalusega elamuid. Hinnatava saun on halvas seisukorras. Teisel ja kolmandal võrdlusobjektil on olemas töökorras saun ja seetõttu kohandame mõlemat -5%.

Hindamistulemus

Tuginedes hindajatele teadaolevatele lähteandmetele, kinnisvaraturu hetkesituatsioonile ja võrdlusandmetele, on Domus Kinnisvara hinnangul hoonestatud kinnistul aadressil **Jõgevamaa** turuväärtus

38 000 (kolmkümmend kaheksa tuhat) eurot.

Leitud turuväärtus ei sisalda käibemaksu ning sellele ei lisandu käibemaks.

Käesolevas eksperthinnangus toodud andmed on hindaja poolt esitatud tõeselt ning hindamistulemus on leitud osapoolte ja kolmandate isikute huvidest sõltumatult.

Ekspert hinnang on koostatud 15 lehel ja sellel on 6 lisa.

Väärtuse kuupäev 10. juuni 2015

Hindamisaruande kuupäev 16. juuni 2015

Koostaja: Sandra Metsa
Hindaja assistent

Kinnitaja: /allkirjastatud digitaalselt/

Kristjan Gross
Kutseline hindaja
Vara hindaja V VH021212, tunnistuse nr 076374
Maa hindaja litsents nr 089 MA-mh

Lisa 1. Asukoha plaan



Lisa 3. Fotod

Elamu välisvaated

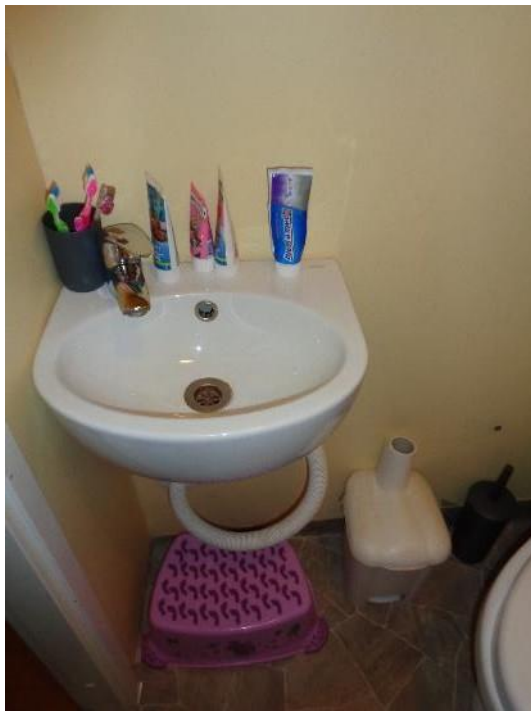
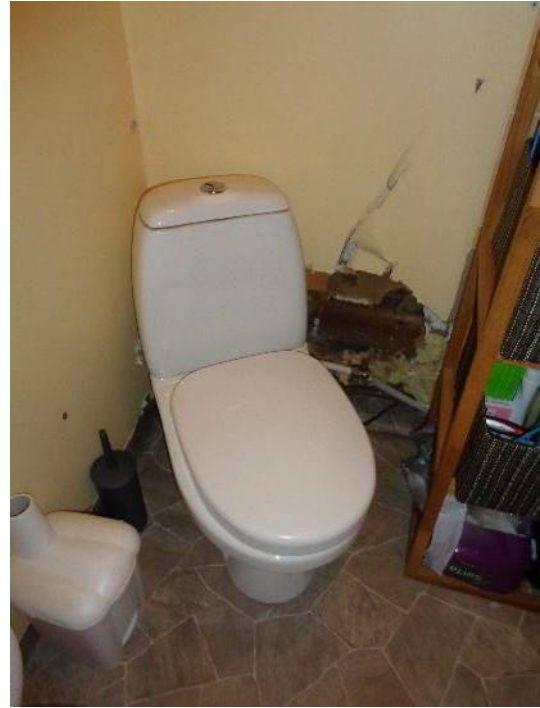


Elamu sisevaated











Keldrikorrus



Laut-küün





Saun



Vaated kinnistule



Lisa 4. Kinnistusraamatu registriosa väljavõte

Väljavõtte tegija: Sandra Metsa

Asutus: Domus Kinnisvara Vahendus OÜ

Kuupäev: 10.06.2015 16:30:40

Kinnistusosakond Tartu Maakohtu kinnistusosakond

Uus registriosa number

Kinnistu nimi

Korteri nr

Õigsuse märged Elektrooniline registriosa omab õiguslikku tähendust: 12.03.2008

Digitoimik Kinnistustoimiku kõik dokumendid on digitaalsed alates 24.01.2014

I jagu						KINNISTU KOOSSEIS							
Kande number		Katastritunnus		Sihtotstarve ja asukoht		Pindala		Avamine, koosseisu muudatused, ühendamise ja jagamise kanded				Kande kehtivus	
1				Maatulundusmaa 100%, Elamumaa 100%, Jõgeva Maatulundusmaa 100%, Jõgeva maakond		14737 m2 12416 m2 563 m2		20.11.2014 kinnistamisavalduse alusel liidetud kinnistu 5350 2.01.2015. Kohtunikuabi Eva Nemvalts				kehtiv	
II jagu						OMANIK							
Kande number		Omanik				Kande alus				Kande kehtivus			
5						27.01.2014 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 31.01.2014. Kohtunikuabi Kariina Orr				kehtiv			
III jagu						KOORMATISED JA KITSENDUSED							
Kande number		Kinnistut koormavad piiratud asjaõigused (v.a. hüpoteegid) ja märked; käsutusõiguse kitsendused				Märked piiratud asjaõiguste kohta, kannete muudatused ja kustutamised				Kande kehtivus			
1						Kustutatud 28.02.2013 kohtutäituri avalduse alusel 1.03.2013. Kohtunikuabi Hele Olli				kehtiv			
2						Kustutatud 28.02.2013 kohtutäituri avalduse alusel 1.03.2013. Kohtunikuabi Hele Olli				kehtiv			
3						Kustutatud 28.02.2013 kohtutäituri avalduse alusel 1.03.2013. Kohtunikuabi Hele Olli				kehtiv			
IV jagu						HÜPOTEEGID							
Kande number		Hüpoteegid				Hüpoteegi summa		Märked hüpoteekide kohta, kannete muudatused ja kustutamised				Kande kehtivus	
1								Kustutatud 28.02.2013 kohtutäituri avalduse alusel 1.03.2013. Kohtunikuabi Hele Olli				kehtiv	

2	Hüpoteek summas 30 000,00 eurot AS SEB Pank (registrikood 10004252) kasuks. Kinnistu igakordne omanik on kohustatud alluma kohesele sundtäitmisele hüpoteegiga tagatud nõude rahuldamiseks. 27.01.2014 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 31.01.2014. Kohtunikuabi Kariina Orr	30 000,00 EUR		kehtiv
---	---	------------------	--	--------

Lisa 5. Ehitisregistri väljavõte

Katastriüksusel 81001:003:0580 asuvad ehitised

Omandi liik

Omandi liik kinnisasi
Kinnistamisavalduse kuupäev esmakinnistamisel

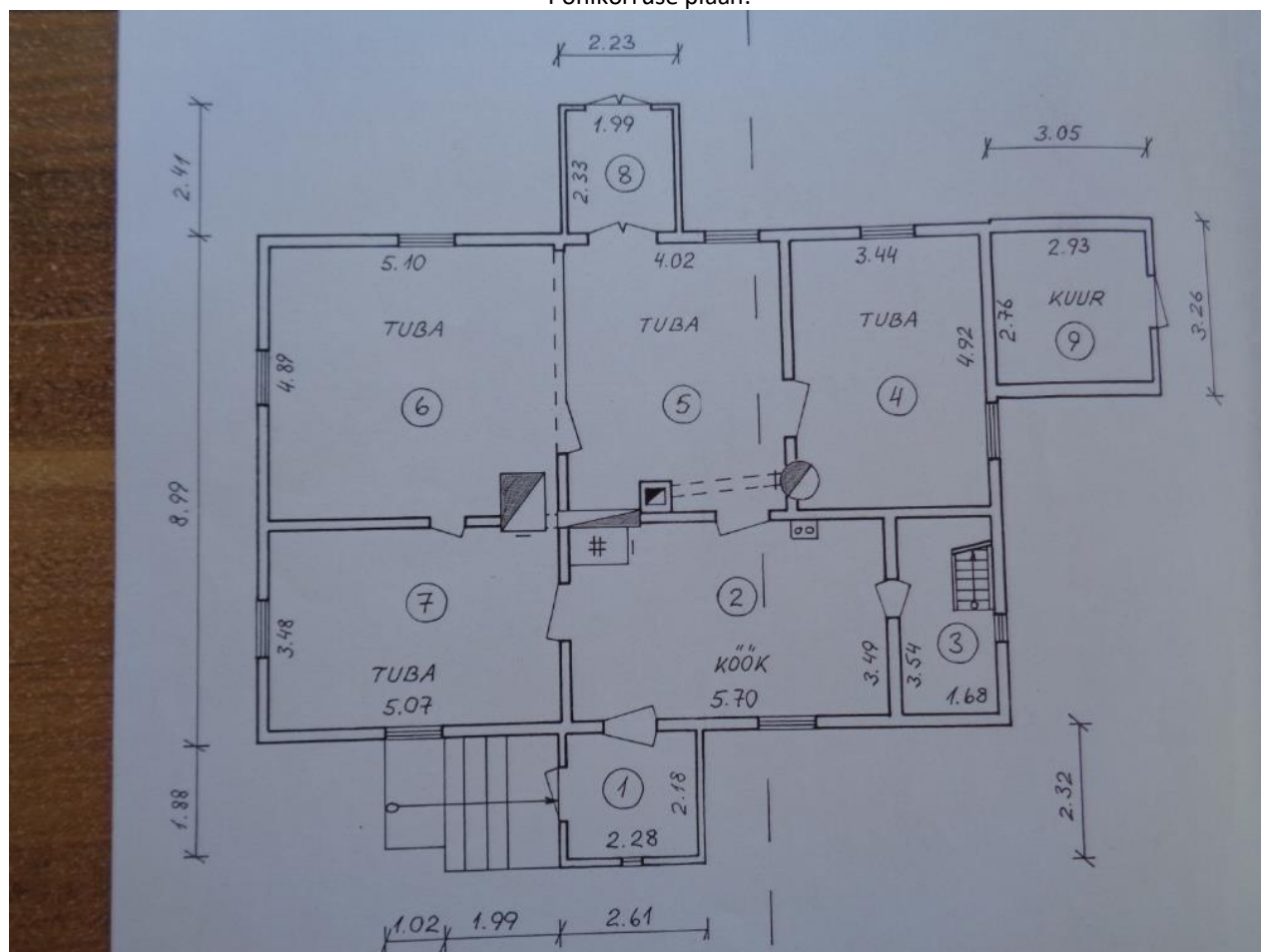
Ehitise üldandmed

Ehitise liik	Hoone
Ehitise nimetus	ELAMU
Ehitisregistri kood	
Esmase kasutuselevõtu aasta	1912
Kavandatav kasutusele võtmise aeg	
Kavandatav kasutamise lõpetamise aeg	
Ehitise seisund	kasutusel
Peamine kasutamise otstarve	11101 Üksikelamu
Viimati esitatud ehitusalane dokument	
Ehitise koha-aadress	

Ehitise üldised tehnilised andmed

Ehitisealune pind (m ²)	142
Maapealse osa alune pind (m ²)	
Maapealsete korruste arv	1
Maa-aluste korruste arv	
Absoluutne kõrgus (m)	
Kõrgus (m)	
Pikkus (m)	
Laius (m)	
Sügavus (m)	
Suletud netopind (m ²)	120
Kõetav pind (m ²)	
Maht (m ³)	401
Maapealse osa maht (m ³)	
Üldkasutatav pind (m ²)	
Tehnopind (m ²)	

Põhikorruse plaan:



Vastavuskinnitus standardi nõuetele:

- Käesoleva hindamisaruande koostanud ja kogu hindamistoimingu läbi viinud hindaja kutseteline pädevus on piisav hindamistellimuse täitmiseks.
- Käesolev hindamisaruanne ja kogu hindamistoiming vastab eesti kinnisvara hindamise standardiseeria EVS 875 nõuetele, sh hindamise headele tavadele.
- Hindaja ei avalda hindamistoimingu käigus kogutud informatsiooni ja hindamistulemusi mitte kellelegi peale tellijaga kokkulepitud isikute, v.a. juhud kui seadus seda nõuab või kui see on vajalik kindlateks hindamise kutsealaga seotud toiminguteks.
- Hindaja on tegutsenud sõltumatu hindajana.
- Hindaja on tegutsenud erapooletult ilma mingite isiklike huvideta hindamistoimingu suhtes.
- Hindaja poolt hindamistoimingu eest saadav tasu ei ole seotud hindamistulemusega.
- Hindamistoimingu kasutatud ja hindamisaruandes esitatud andmed on hindajale teadaolevalt tõesed ja korrektsed.
- Hindamistoimingu kasutatud ja hindamisaruandes esitatud analüüsid ja järeldused on kitsendatud ainult hindamisaruandes esitatud eelduste ja piiravate tingimustega.

Koostaja:

Sandra Metsa
Hindaja assistent

Kinnitaja:

/

LISA 2. OBJEKTI HINDAMISARUANNE 2018 AASTA



Ekspert hinnang nr 0105-18-TA

Aadress

Turuväärtus 45 000€

Eelduslik turuväärtus 92 000€

Väärtuse kuupäev 01.juuni 2018

Tellijä

Koostaja: /allkirjastatud digitaalselt/

Sandra Metsa

Kutseline hindaja

Nooremhindaja, tase 5, kutsetunnistuse nr 131659

Kinnitaja:

/allkirjastatud digitaalselt/

Kristjan Gross

Kutseline hindaja

Vara hindaja, tase 7, kutsetunnistuse nr 127184

Maa hindaja litsents nr 089 MA-mh

Sisukord

KOKKUVÕTE	68
1. Hinnatav vara, hindamise eesmärk ja klauslid.....	69
1.1. Hinnatav vara, alused ja hindamise eesmärk	69
1.2. Hindamise alused ning eksperthinnangu avaldamine	70
1.3. Hinnangu kehtivuse eeldused ja klauslid piiratud vastutuse kohta	70
2. Hindamise algandmed ja hinnatava vara ülevaatus	72
2.1. Hindamise lähteandmed ja hinnatava vara dokumentatsioon	72
2.2. Hinnatava vara ülevaatus	72
3. Hinnatava vara kirjeldus.....	72
3.1. Asukoht	72
3.2. Omandisuhted	73
3.3. Maakasutus	75
3.4. Põhihoone üldandmed	75
3.5. Hoone konstruktsioonid, seisukord	76
3.6. Tehnosüsteemid	76
3.7. Siseviimistlusmaterjalid ja sisseseade	77
3.8. Kõrvalhoone	78
3.9. Hinnang hinnatava vara kestlikkuse väärtusele ja kvaliteediklassile	78
4. Turuülevaade.....	78
4.1. Majandusülevaade	78
4.2. Eluhoonetega kinnistute turuülevaade	81
4.2.1. Müügitehingud.....	83
4.2.2. Turustatavuse analüüs.....	84
4.2.3. Pakkumine	85
5. Hindamine	85
5.1. Parim kasutus	85
5.2. Hindamise metoodiline alus ja põhimõtted	85
5.3. Turuväärtuse hinnang	86

5.4. Tuleviku turuväärtuse hinnang	90
Lisa 1. Fotod	95
Lisa 2. Kinnistusregistri väljavõte	102
Lisa 3. Ehitisregistri väljavõte	Error! Bookmark not defined.
Lisa 4. Kitsenduste andmed	Error! Bookmark not defined.
Lisa 5. Plaanimaterjal.....	103
Vastavuskinnitus standardi nõuetele:	105

KOKKUVÕTE

HINNATAVA VARA KOONDANDMED

Hinnatav vara	Elamu ja kõrvalhoone
Aadress	Jõgevamaa
Omanik	
Katastritunnused	81003:001:0306, 81003:001:0307, 81003:001:0314
Kinnistu registriosa nr	2001335
Omandivorm	Kinnistu
Kinnistu pindala	Kokku: 27 716 m ² (14 737 m ² , 12 416 m ² , 563 m ²)
Kinnistu hoonestus	Elamu, laut-küün
Elamu suletud netopind	136,2 m ² (EHR-s 204 m ²)
Hinnang elamu üldisele seisukorrale	Välisel vaatlusel on seisukord rahuldav.

HINDAMISARUANDE KOONDANDMED

Hinnangu eesmärk	Turuväärtuse hinnang esitamiseks krediitiasutusele
Ülevaatuse kuupäev	01. juuni 2018
Väärtuse kuupäev	01. juuni 2018
Hindamisaruande kuupäev	08. juuni 2018
Tellija	
Tellimusleping	
Hindamise eeldused	Puuduvad
Turuväärtus	45 000 €
Hindamistulemuse täpsus	Tavapärane (+/- 10%).
Tuleviku turuväärtus	92 000 € eeldusel, et on väljaehitatud esik ja II korruse, elamu on soojustatud, uuendatud on siseviimistlus ning uuendatud on elektripaigaldis.
Hindamistulemuse täpsus renoveerimisjärgselt	Käesoleval hetkel madal (+/- 20%), kuna hindaja tugineb tellija esindaja suulisele infole ja renoveerimisjärgne lõpptulemus võib erineda esitatud infost.

Hinnang likviidsusele

Keskmine (ligikaudu 9-12 kuud)

Käibemaks

Leitud turuväärtus ei sisalda käibemaksu ning sellele ei lisandu käibemaks

KOMMENTAARID

Puuduvad

HINDAMISTULEMUS

Koostaja:	<p>/allkirjastatud digitaalselt/</p> <p>Sandra Metsa</p> <p>Kutseline hindaja</p> <p>Nooremhindaja, tase 5, kutsetunnistuse nr 131659</p>
Kinnitaja	<p>/allkirjastatud digitaalselt/</p> <p>Kristjan Gross</p> <p>Kutseline hindaja</p> <p>Vara hindaja, tase 7, kutsetunnistuse nr 127184</p> <p>Maa hindaja litsents nr 089 MA-mh</p>

Hinnatav vara, hindamise eesmärk ja klauslid

Hinnatav vara, alused ja hindamise eesmärk

Aadress Jõgevamaa

Registriosi nr

Hinnatav objekt Elamu ja kõrvalhoone

Vara liik Kinnistu

Tellija

Tellimusleping

Hindamise eesmärk Turuväärtuse hinnang esitamiseks krediitiasutusele

Hindamise alused ning eksperthinnangu avaldamine

Hindamisel on lähtutud Eesti varahindamise standarditest EVS 875, kehtivast seadusandlusest ja Eesti Kinnisvara Hindajate Ühingu heade tavade koodeksist.

Turuväärtus on hinnangul põhinev summa, mille eest vara peaks väärtuse kuupäeval minema üle tehingut

sooritada soovivalt müüjalt tehingut sooritada soovivale ostjale sõltumatus ja võrdsetel alustel toimuvas

tehingus pärast kõigile nõuetele vastavat müügitegevust, kusjuures osapooled on tegutsenud teadlikult,

kaalutletult ning ilma sunduseta. (EVS 875-1:2015, p.3.1.11.)

Ülevaatus kuupäev on kuupäev, millal teostati hinnatava vara ülevaatus. (EVS 875-1:2015, p. 3.2.5.)

Väärtuse kuupäev on kuupäev, mille seisuga hindamistulemus (väärtus) on esitatud. (EVS 875-1:2015, p.3.2.4.)

Hindamisaruande kuupäev on kuupäev, millal hindamisaruanne on allkirjastatud. (EVS 875-1:2015, p.3.2.2.)

Seda hindamisaruannet ega mingit selle osa, samuti mitte mingeid viiteid sellele aruandele ei tohi ilma hindaja kirjaliku nõusolekuta avalikustada üheski dokumendis, kirjas ega avalduses, samuti mitte kirjastada. Juhul, kui seda hindamisaruannet soovitakse avaldada, tuleb see avaldamise vormis ja kontekstis hindajaga enne kirjalikult kokku leppida. EVS 875-4:2015 punkt 7.4.5.

Käesolev hindamisaruanne on esitatud konfidentsiaalselt tellijale ainult eelpool avaldatud ja selleks ettenähtud eesmärgil. Hindaja ei saa võtta endale mingit vastutust juhul, kui seda kasutab keegi kolmas isik, või kui seda tehakse selleks mitte ettenähtud eesmärgil. (EVS 875-4:2015, p. 7.4.6).

Hinnangu kehtivuse eeldused ja klauslid piiratud vastutuse kohta

Hindaja on tegutsenud hinnangut andes sõltumatult ning kõik eksperthinnangus sisalduvad andmed on

tõesed ning esitatud kolmandate isikute huvidest sõltumatult.

Hinnang kehtib eeldusel, et hindajale esitatud andmed ja informatsioon on tõesed ning on täidetud kõiki hinnangu kehtivuse tingimusi. Hindaja ei vastuta nende hinnangus olevate valeandmete eest, mis on hindajale esitatud ja mille õigsuse kontrollimiseks eksperthinnangu koostamise käigus hindajal puudub võimalus või põhjendatud vajadus.

Hindaja ei ole teostanud mingeid uuringuid saastatuse või saastuse ohu kohta ning seega ei saa esitada

mingit kindlat seisukohta küsimuses, missugune võiks olla nende võimalik mõju hindamistulemusele. Hindamisel on lähtutud eeldusest, et hinnataval objektil ja selle läheduses ei ole saastatust ega saastuse

ohu. Igasugune saastatuse ja saastuse ohu avastamine võib vara väärtust oluliselt mõjutada. (EVS 875-

13:2016, p. 9.2.5)

Hindamise algandmed ja hinnatava vara ülevaatus

Hindamise lähteandmed ja hinnatava vara dokumentatsioon

Hindamist puudutavad algandmed on saadud järgmistest allikatest:

Allikas	Kuupäev
Ekspert hinnangu tellija esindajalt suulised selgitused vara ülevaatamise ajal	01.06.2018
kohapealne ülevaatus	01.06.2018
maa-ameti maaregister	04.06.2018
ehitisregistri väljavõte	04.06.2018
Domus Kinnisvara ja Maa-ameti tehingute andmebaas	30.04.2018
kinnistusraamatu registriosa väljavõte	04.06.2018
Allhange	Ei kasutatud
Korruste plaanid ja eksplikatsioon	

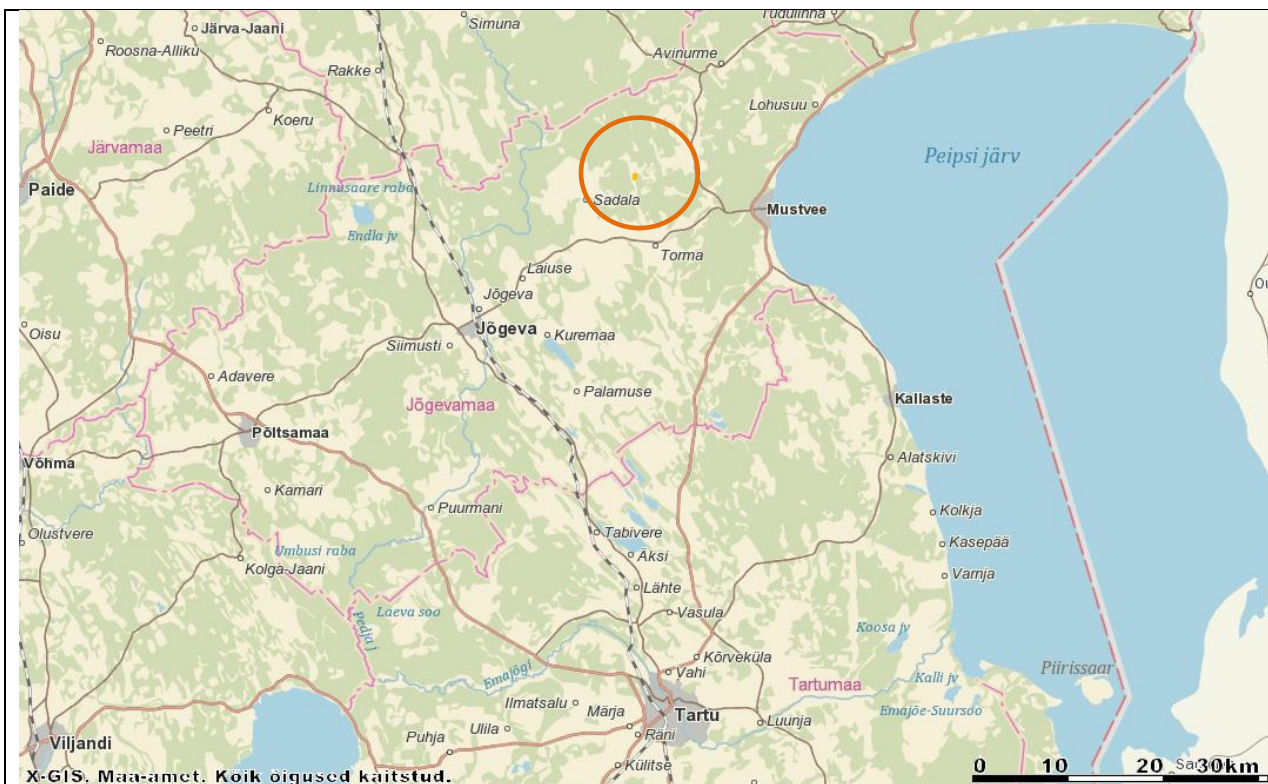
Hinnatava vara ülevaatus

Ülevaatuse kuupäev	01. juuni 2018
Ülevaatuse teostanud hindaja	Kutseline hindaja Sandra Metsa
Ülevaatuse juures viibinud isikud	
Ülevaatuse ulatus	Kogu objekti ulatuses
Ülevaatuse põhjalikkus	Visuaalne ülevaatus, teostatud ei ole ehitis-tehnilist ekspertiisi ega avatud konstruktsioone

Hinnatava vara kirjeldus

Asukoht

Makroasukoht	
Paiknemine	Kinnistu asub Torma vallas hajaasustusega piirkonnas, paiknedes Jõgeva linnast ca 30 km kaugusel kirdesuunas. Tartu linn jääb ca 62 km kaugusele. Peipsi järv asub linnulennult ca 15 km kaugusel.



Mikroasukoht

Iseloomustus	Kinnistu asub Lilastvere külas. Lähedale jäävad talukohad (elamud ja abihooned). Hinnatav vara on asub vahetult sõidutee ääres
Haljastus	Põllumaad ja metsad
Juurdepääs	Asfaltkattega avalik tee

Kaugused

Keskused	Valla keskus Torma alevik asub ca 7 km kaugusel
Haridusasutused	Lähim kool Torma alevikus ca 8 km kaugusel ja Sadala alevikus ca 10 km kaugusel, Lähim lasteaed samuti ca 8 km kaugusel Torma alevikus
Kaubandus- ja teenindusasutused	Lähim kauplus asub Ulvi külas ja Torma alevikus ca 8 km kaugusel
Ühistransport	Lähim bussipeatus asub ca 700 m kaugusel

Omandisuhted

Registriosaja number	
----------------------	--

Omandivorm	Kinnistu																																																												
Omanik																																																													
Servituudid	Puuduvad																																																												
Kanded registriosa III jaos	Puuduvad																																																												
Kanded registriosa IV jaos	<p>Hüpoteek summas 30 000,00 eurot AS SEB Pank (registrikood 10004252) kasuks. Kinnistu igakordne omanik on kohustatud alluma kohesele sundtäitmisele hüpoteegiga tagatud nõude rahuldamiseks. 27.01.2014 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 31.01.2014.</p> <p><i>Turuväärtuse hindamisel hüpoteekidega ei arvestata.</i></p>																																																												
Maa-ameti kitsenduste kaardi järgsed kitsendused	<p>Maaüksusel 81003:001:0306 asuvad järgmised kitsendused (täpsemalt vt Lisa 4).</p> <table><tr><th>ULATUSE_NIMETUS</th><th>ULATUS</th><th>KLASS</th><th>ühisosa m²</th><th>ühisosa %</th></tr><tr><td>Avalikult kasutatava tee kaitsevöönd</td><td>7645</td><td>TEEKV</td><td>7644,77</td><td>52,05</td></tr><tr><td>Avalikult kasutatava tee kaitsevöönd</td><td>6072</td><td>TEEKV</td><td>6072,06</td><td>41,35</td></tr><tr><td>Maaparandushoiuala</td><td>353</td><td>MPS</td><td>352,61</td><td>2,4</td></tr><tr><td>Elektripaigaldise kaitsevöönd</td><td>470</td><td>ELPKV</td><td>469,83</td><td>3,2</td></tr></table> <p>Maaüksusel 81003:001:0307 asuvad järgmised kitsendused (täpsemalt vt Lisa 4).</p> <table><tr><th>ULATUSE_NIMETUS</th><th>ULATUS</th><th>KLASS</th><th>ühisosa m²</th><th>ühisosa %</th></tr><tr><td>Avalikult kasutatava tee kaitsevöönd</td><td>6223</td><td>TEEKV</td><td>6223,46</td><td>50,36</td></tr><tr><td>Elektripaigaldise kaitsevöönd</td><td>15</td><td>ELPKV</td><td>14,59</td><td>0,12</td></tr><tr><td>Elektripaigaldise kaitsevöönd</td><td>8</td><td>ELPKV</td><td>7,63</td><td>0,06</td></tr><tr><td>Elektripaigaldise kaitsevöönd</td><td>508</td><td>ELPKV</td><td>507,69</td><td>4,11</td></tr><tr><td>Maaparandushoiuala</td><td>5736</td><td>MPS</td><td>5736,28</td><td>46,42</td></tr><tr><td>Puurkaevu hooldusala</td><td>313</td><td></td><td>312,9</td><td>2,53</td></tr></table>	ULATUSE_NIMETUS	ULATUS	KLASS	ühisosa m ²	ühisosa %	Avalikult kasutatava tee kaitsevöönd	7645	TEEKV	7644,77	52,05	Avalikult kasutatava tee kaitsevöönd	6072	TEEKV	6072,06	41,35	Maaparandushoiuala	353	MPS	352,61	2,4	Elektripaigaldise kaitsevöönd	470	ELPKV	469,83	3,2	ULATUSE_NIMETUS	ULATUS	KLASS	ühisosa m ²	ühisosa %	Avalikult kasutatava tee kaitsevöönd	6223	TEEKV	6223,46	50,36	Elektripaigaldise kaitsevöönd	15	ELPKV	14,59	0,12	Elektripaigaldise kaitsevöönd	8	ELPKV	7,63	0,06	Elektripaigaldise kaitsevöönd	508	ELPKV	507,69	4,11	Maaparandushoiuala	5736	MPS	5736,28	46,42	Puurkaevu hooldusala	313		312,9	2,53
ULATUSE_NIMETUS	ULATUS	KLASS	ühisosa m ²	ühisosa %																																																									
Avalikult kasutatava tee kaitsevöönd	7645	TEEKV	7644,77	52,05																																																									
Avalikult kasutatava tee kaitsevöönd	6072	TEEKV	6072,06	41,35																																																									
Maaparandushoiuala	353	MPS	352,61	2,4																																																									
Elektripaigaldise kaitsevöönd	470	ELPKV	469,83	3,2																																																									
ULATUSE_NIMETUS	ULATUS	KLASS	ühisosa m ²	ühisosa %																																																									
Avalikult kasutatava tee kaitsevöönd	6223	TEEKV	6223,46	50,36																																																									
Elektripaigaldise kaitsevöönd	15	ELPKV	14,59	0,12																																																									
Elektripaigaldise kaitsevöönd	8	ELPKV	7,63	0,06																																																									
Elektripaigaldise kaitsevöönd	508	ELPKV	507,69	4,11																																																									
Maaparandushoiuala	5736	MPS	5736,28	46,42																																																									
Puurkaevu hooldusala	313		312,9	2,53																																																									

	<p>Maaüksusel 81003:001:0314 asuvad järgmised kitsendused (täpsemalt vt Lisa 4).</p> <table><tr><th>ULATUSE_NIMETUS</th><th>ULATUS</th><th>KLASS</th><th>ühisosa m²</th><th>ühisosa %</th></tr><tr><td>Avalikult kasutatava tee kaitsevöönd</td><td>563</td><td>TEEKV</td><td>563,28</td><td>100</td></tr></table> <p><i>Hindaja hinnangul olemasolevad kitsendused vara turuväärtust ei mõjuta, kuna ei piira vara sihipärast kasutamist.</i></p>	ULATUSE_NIMETUS	ULATUS	KLASS	ühisosa m ²	ühisosa %	Avalikult kasutatava tee kaitsevöönd	563	TEEKV	563,28	100
ULATUSE_NIMETUS	ULATUS	KLASS	ühisosa m ²	ühisosa %							
Avalikult kasutatava tee kaitsevöönd	563	TEEKV	563,28	100							
Üürilepingud	Hindajale teadaolevalt puuduvad										
Muud olulised väärtust mõjutavad õiguslikud tegurid ja piirangud	Hindajale teadaolevalt puuduvad										

Maakasutus

Põhihoone üldandmed

Ehitusaeg	Ehitisregistri andmetel 1912.a
Ehitisregistri kood	
Ehitus- ja kasutusluba	Hoone on kantud ehitisregistrisse hooneregistri teatisega 31.12.2003. Elamu on ehitisregistri andmetel kasutusel. 25.04.2018 on tehtud andmete esitamise teatis, millega parandati registris elamu pindala andmeid.
Kasutamise otstarve	Üksikelamu
Ehitise nimetus	Elamu
Korruselisus	2 (II korrus on välja ehitamata)
Ehitusalune pindala	126 m ²
Suletud netopind	204 m ²
Andmete vastavus; vastuolud	<p>Hindaja on tutvunud elamu plaanimaterjaliga. Ehitisregistrisse kantud suletud netopindala 204 m² sisaldab keldrikorrust, esimest ja teist korrust. Hindamise hetkel on välja ehitamata II korrus ja I korrusel tuulekoda/esik. Hindaja on plaanimaterjalilt arvutanud elamu tegeliku suletud pindala 136,2 m² (koos keldriga), eluruumide pindala (ilma keldrita) on 105,6 m².</p> <p>Hindaja peab andmeid usaldusväärseks.</p>

	Hindaja võtab hindamise aluseks eluruumide pinna 136,2 m ² . Tuleviku turuväärtuse hindamise aluseks võtab hindaja eluruumide pindala 173,4 m ² .
Ruumiplaneering ¹	Põhikorrus: köök, elutuba, 3 magamistuba, wc, wc-vannituba. Elamul üks sissepääs. Täpsemalt vt Lisa 5.

Hoone konstruktsioonid, seisukord

Vundament	Maakivi. Põrandate alune vundament uus.
Välisseinad	Ristpalk
Siseseinad	Ristpalk
Vahelaed, põrandad	Puittaladel
Katus	Puitkonstruktsioonil eterniitkatus (uus, kaasaegne, soojustamata)
Välisviimistlus	Viimistlemata
Uksed-aknad	Puit (rahuldavas seisukorras)
Trepid	Puuduvad
Andmete vastavus	Ehitisregistri kanded ühtivad tegelikkusega
Põhikonstruktsioonide ehitustehniline seisukord	Elamu põhikonstruktsioonid on välisel vaatlusel heas/rahuldavas seisukorras. Osaliselt on vahetatud alumised palgid ja paigaldatud on 2018. kevadel uus katusekate.
Ruumide seisukord	Rahuldav
Planeeritud ehitustööd	Planeeritud on vundamendi maakivi vuukide puhastamine ning osaliselt uue müüri ladumine. Välisseinad on planeeritud soojustada puistevillaga ja katta laudisega. Paigaldatakse uued puitraamides kolmekordsete pakettklaasidega aknad ja uued täispuidust uksed. Ehitatakse välja I korruse tuulekoda/esik, üks magamistuba ja II korruse eluruumid. Samuti paigaldatakse puidust trepp. II korruse seinad soojustatakse puistevillaga. I korruse põrand soojustatakse.

Tehnosüsteemid

Veevarustus	Olemas, hüdrofooriga puurkaevust
Kanaliseatsioon	Olemas, imbväljak settekaevuga

¹ Plaanimaterjal eksperthinnangu lisas nr 5.

Elektrivarustus	Osaliselt uus juhtmestik, uus kilp. Kinnistul olemas elektrivarustus võimsusega 3x16A.
Gaasivarustus	Puudub
Küttesüsteem	2 ahju ja 1 soojamüüri pliit (ehitusaegsed, töökorras), pelletkamin (hea, paigaldatud 2017.a). Uus korstnapits.
Signalisatsioon	Puudub
Ventilatsioon	Loomulik
Tehnosüsteemide seisukord	Hea
Andmete vastavus	Ehitisregistri andmed on vastavuses kasutatud lahendustega.

Siseviimistlusmaterjalid ja sisseseade

Eluruumide viimistlus	
Põrandakatted	Värvitud põrandapapp, ühes toas muldpõrand, laminaatparkett
Seinakatted	Värvkate, tapeet, ühes toas viimistlemata palk
Lagi	Värvkate, ühes toas viimistlemata OSB plaadid
Materjalide seisukord	Elamu siseviimistlus on rahuldavas seisukorras (viimistlus on määrdunud ja kulunud) Renoveeritud on WC-duširuum. Ühes toas uuem põrandakate (laminaatparkett).
San.ruumide viimistlus	
Põrandakatted	PVC, keraamilised plaadid
Seinakatted	PVC, värvkate, palk
Lagi	Värvkate, niiskustõkkepaber
Materjalide seisukord	Heas/rahuldavas seisukorras
Sanitaartechnika	Kaasaegne (heas seisukorras)
Sisseseade	Väheväärtuslikud köögikapid
Hinnang hoone üldisele seisukorrale	Hea/rahuldav

Planeeritud ehitustööd	Planeeritud on kaasajastada kogu elamu siseviimistlus (põrandatele laudpõrand või puitparkett, seinad kaetakse osaliselt savikrohviga, osaliselt jääb palksein).
------------------------	--

Kõrvalhoone

Laut-küün EHR 114016295. Hoone ehitisealune pindala on 331 m². Suletud netopind 266,7 m².

Tegemist on maakivi hoonega, eterniitkatusega. Hoone on rahuldavas seisukorras.

Hinnang hinnatava vara kestlikkuse väärtusele ja kvaliteediklassile

Hinnang kinnistu kestlikkuse väärtusele ja kvaliteediklassile

Kestlikkuse väärtus² Hindaja hinnangul on hinnataval kinnistul järgitud kinnisvara kestliku arengu tagamise põhimõtteid ja hindaja hinnangul on vara kestlikkuse väärtus positiivne.

Kvaliteediklassi hindamise põhimõtted Standard EVS 875-10:2010 näeb ette kinnisvara võrreldavuse ja üldistamise eesmärgil varade jagamist kvaliteediklassidesse A, B ja C, millest A on kõrgeim ja C madalaim. Kvaliteediklass on tegurite kombinatsioon, mis iseloomustab kinnisvara tulupotentsiaali ja väärtust ning turu ootusi nende näitajate suhtes. Hinnang antakse järgmiste tunnuste alusel: asukoht ja krundi kasutus³, ehitise kvaliteet⁴ ja kinnisvara juhtimine⁵. Alljärgnevalt on antud vastavad hinnangud kvalitatiivsel meetodil.

Objekti kvaliteediklass asukoha ja krundi alusel	Objekti kvaliteediklass ehitise kvaliteedi alusel	Objekti kvaliteediklass kinnisvarajuhtimise alusel	Objekti kvaliteedi koondhinnang
B	C / tulevikus B	C / tulevikus B	BCC Elamu renoveerimisjärgselt BBB

Turuülevaade

4.1. Majandusülevaade⁶

Keskpank nõuab kahelt pangalt täiendavaid kapitalipuhvreid

² Kestlikkus ehk jätkusuutlikkus on ressursside kasutamise viis inimeste vajaduste rahuldamiseks, säilitades keskkonda sellisel moel, et vajaduste rahuldamine oleks võimalik mitte ainult praegu, vaid ka määramatus tulevikus. Kogu kestlikkuse valdkond koosneb kolmest osast: keskkonna, majanduse ja sotsiaalpoliitiline kestlikkus (EVS 875-10:2013, p. 10.1.1)

³ Asukoht piirkonna siseselt, üldplaneering ja objekti kasutusviis, taristu laiemas ja kitsamas tähenduses, keskkonnatingimused, turvalisus, juurdepääs, parkimisvõimalused, maatüki ehitusõigus, suurus, haljastus, kommunikatsioonidega varustatus jms tegurid.

⁴ Arhitektuuriline lahendus, funktsionaalsus, konstruktsioonide, tehnoseadmete ning sise- ja välisviimistluse seisukord.

⁵ Haldamine, rentnike olemasolul renditasu, vara kasutajate homogeensus ja maksejõulisus, jäätmete käitlemine, energiat säästvate meetmete rakendamine ning andmete olemasolul ka omanikukulud.

⁶ Seisuga 17.04.2018, allikad: Statistikaamet, Eesti Pank

- Finantsstabiilsuse riskid on Eestis väikesed. Riske maandavad ettevõtete ja majapidamiste rahalise seisu paranemine ning pankade omakapitali kõrge tase
- Kõige tõsisemalt ohustavad Eesti finantsstabiilsust Põhjamaade kinnisvaraturu riskid
- Pingeline seis tööturul ja tootmisseadmete kõrge rakendatus viitavad majanduse võimalikule ülekuumenemisele
- Kui majapidamiste eluaseme- ja tarbimislaenude hoogne kasv jätkub, kaalub keskpank eluasemelaenude nõuete karmistamist
- Keskpank lisas hiljuti loodud Luminori süsteemselt oluliste pankade nimekirja ja nõuab pangalt 2% täiendavat kapitalipuhvrit
- Keskpank tõstis turuosa kasvu tõttu LHV kui süsteemselt olulise panga puhvrinõude 0,5% pealt 1%ni
- Eestis on nüüd neli süsteemselt olulist panka: Swedbank, SEB Pank, Luminor Bank ja LHV Pank

Eesti Panga hinnangul on finantssektorit ohustavad riskid 2018. aasta kevadel väikesed. Samas on kinnisvaraturu ja ehitustegevuse kasvuga seotud riskid suurenenud. Riske vähendavad ettevõtete ja majapidamiste paranenud finantsseis ning pangandussektori omakapitali kõrge tase.

Kõige tõsisem risk Eesti finantsstabiilsuse jaoks tuleneb Põhjamaade majandusest ja pangandusest, kuna kinnisvarahinnad on seal kõrged ja majapidamiste võlakoormuse kasv jätkub. Kuigi Rootsi kinnisvarahinnad 2017. aasta teisel poolel langesid, on hinnatase endiselt kõrge ning majapidamiste võlakoormus aina kasvab. Juhul kui Rootsi kinnisvaraturust tulenevad riskid realiseeruksid, võivad emapangad vähendada Eestis tegutsevate tütarpankade või filiaalide rahastamist ning seetõttu väheneks laenupakkumine ja Eesti majanduse rahastus tervikuna. Põhjamaade majandusaktiivsuse vähenemine aga vähendaks Eesti eksportivate ettevõtete tulusid ja laenumaksevõimet.

Eesti majandus kasvas kiiresti ja ilmneb ka märke ülekuumenemisest. Olulisimate kaubanduspartnerite tugeva majanduskasvu toel kasvas Eesti majandus 2017. aastal 4,9%. Nõudluse kasv on aidanud suurendada ettevõtete müügitulu ja kasumit. Majanduskasv on aga ületamas pikaajalist kasvuvõimet. Ettevõtjatel on järjest raskem leida töötajaid, tööpuudus on väike ja seadmete rakendatus suur. Kui ettevõtete investeeringud oluliselt ei suurene ja nõudlus väheneb, võib palgakasvu samas tempos jätkudes väheneda ettevõtete konkurents- ja laenumaksevõime.

Peamine ettevõtlussektorist lähtuv risk Eesti finantsstabiilsusele on ehitus- ja kinnisvarasektori kiire kasv. Kinnisvaraturu suure nõudluse tõttu võivad töajad ja investeeringud hakata koonduma sellesse sektorisse. Nõudlust suurendavad veelgi valitsuse tellimused. Majandustsükli pöördudes või

tellimuste vähenedes halveneks ehitus-ja kinnisvaraettevõtete laenumaksevõime ja pankade laenukvaliteet halveneks.

Kiire palgakasvu ja tugeva kindlustunde mõjul võivad majapidamised võtta liiga suuri laene.

Eluasemeturg 2017. aasta teisel poolel elavnes ja kinnisvara hinnakasv kiirenes, eelkõige korterite järelturul ehk vanemates hoonetes asuvate korterite puhul. Suure nõudluse mõju uute korterite hindadele aitas tasakaalustada uute eluruumide pakkumise suurenemine. Laenuõudlus püsib suur – majapidamiste pangalaenud ja liisingud on aastaga kasvanud ligi 8%. Kuigi võlakoormus ei ole suurenenud, sest ka sissetulekud on kiiresti kasvanud, ei pruugi praegune kiire palgakasv siiski kestma jääda.

Ettevaates võib tekkida vajadus laenuõudeid karmistada, et piirata majapidamiste eluaseme- ja tarbimislaenude hoogsat kasvu. Peamiseks majapidamiste laenuõudlust piiravaks vahendiks on Eesti Panga kehtestatud eluasemelaenuõuded, mille rangemaks muutmisega saab vähendada laenuvõtja maksimaalset võimalikku laenusummat.

Pangandussektori finantsseis ja vastupanuvõime riskide suhtes püsis tugev. Laenuportfelli kvaliteet on väga hea, laenamist rahastatakse valdavalt residentidest klientide hoiustega. Kasumit teeniti eelmise aastaga sarnases mahus ning enamiku pankade omavahendite tase jäi kõrgeks. Tulumaksuseaduse muudatus motiveerib panku rohkem dividende maksma, mistõttu pankade kapitaliseeritus hakkab varade kasvades edaspidi kahanema.

Eesti Pank otsustas säilitada süsteemse riski puhvrimäära 1% tasemel ja tõsta kahe panga puhvrimäärasid, tulenevalt nende süsteemsest olulisusest. Süsteemse riski puhvri nõude kehtestamise põhjuseks on Eesti majanduse väiksusest ja ekspordi suurest osakaalust tulenev haavatavus. Lisapuhvri nõuded kehtestatakse süsteemselt oluliste pankade suhtes, mille tõrgeteta toimimine on kogu finantssüsteemi ja reaalmajanduse jaoks tähtis. Seni on 2% lisapuhvri nõue kehtinud Swedbankile ja SEB Pangale. Süsteemselt oluliste pankade nimekirja lisandub Luminor Bank, kellele edaspidi samuti kohaldub täiendav 2% puhvri nõue. Lisaks sellele on aastaga märgatavalt suurenenud LHV Panga turuosa, mistõttu panga lisapuhvri määr tõuseb 0,5%lt 1%le. Vastutsükilise kapitalipuhvri määr, mis kehtestatakse liigkiirest laenukasvust tulenevate riskide vähendamiseks, on praegu 0% tasemel ning praegu ei pea Eesti Pank vajalikuks seda tõsta. Eesti ettevõtete ja majapidamiste võla kasv tervikuna on viimastel aastatel olnud SKP kasvust aeglasem ja realsektori võlakoormus kahanenud. Juhul kui laenukasv kiireneb ning ettevõtete ja majapidamiste võlakoormus suureneb, võib Eesti Pank tõsta vastutsükilise kapitalipuhvri määra 0%st kõrgemale. Kapitalipuhvrid aitavad tagada pankade vastupanuvõimet.

Majandusprognoos põhinäitajate kaupa seisuga 19.12.2017:

						Erinevus juuniprognosist		
	2016	2017	2018	2019	2020	2017	2018	2019
SKP jooksevhindades (mld eurodes)	21,1	22,9 9	24,9 4	26,6 9	28,38	0,62	1,2	1,59
Tarbijahinnaindeks	0,1	3,5	3,2	2,1	2,0	0,3	0,8	0,0
Töötuse määr (% tööjõust)	6,8	5,9	7,3	7,9	7,9	-0,9	-1,4	-1,5
Hõive*	0,3	1,3	0,0	0,1	0,1	0,4	0,6	-0,1
Keskmine brutokuupalk (EUR)	1139	1217	1292	1366	1445	0,0	13	27

* Hõlmab residendist tootmisüksusi.

Allikad: statistikaamet, Eesti Pank

4.2. Eluhoonetega kinnistute turuülevaade

Elukondlike kinnistute seas on enamasti hoonestatud elumumaa kinnistud ja suurem osa ka hoonestatud maatulundusmaa kinnistutest. Tehinguid tehakse enam hoonestatud elumumadega ja Jõgevamaal on nende tehingute maht olnud viimastel aastatel kasvavas suuruses; tehinguid hoonestatud maatulundusmaadega on aastate jooksul olnud üsna sarnases mahus. See viitab sellele, et rohkem eelistatakse teha tehinguid tihehoonestusega alade elumajadega, kuna keskustes asuvad elumajad asuvad reeglina väiksematel kinnistutel ja on elumumaa sihtotstarbega. Hajaasustuspriirkondades, mis jäävad kohalikest või suurematest keskustest eemale on huvi elumaja vastu siis, kui tegemist on remonditud või osaliselt remonditud elumajaga, halvas seisus elumute järele on nõudlus madal ja seegi pigem suuremates keskustes või nende läheduses.

Hoonestatud maatulundusmaade puhul on hindasid mõjutavaks lisaks elumaja seisukorrale ka suuresti kinnistu pindala ja selle koosseis. Näiteks võib kinnistu hinda mõjutada metsa olemasolu ning nende tehingute statistiliste andmete pealt järeldusi teha ei saa, kuna varad on väga erinevad.

Väljavõtte Maa-ameti hoonestatud elumumaa ja maatulundusmaa kinnistute tehingutest Jõgevamaal viimastel aastatel:

aasta	Tehinguid, tk	keskmine hind, €	keskmine pindala, m ²	Sihtotstarve
2013	116	17 621	5 499	elamumaa
	70	38 339	143 365	maatulundusmaa
2014	126	18 311	4 789	elamumaa
	48	35 789	106 698	maatulundusmaa
2015	138	21 755	4 726	elamumaa
	63	24 984	73 923	maatulundusmaa
2016	134	20 211	4 891	elamumaa
	52	29 677	88 240	maatulundusmaa
2017	147	24 116	5 672	elamumaa
	57	84 604	99 074	maatulundusmaa
2018 (seisuga 31.05)	49	30 782	4 883	elamumaa
	20	39 536	99 182	maatulundusmaa

Jõgevamaa enam hinnatud piirkond on Põltsamaa linn ja selle lähiümbrus, Tallinn-Tartu maantee lähedased piirkonnad. Haldusreformi järgselt on varem Jõgevamaa koosseisus olnud hinnatud piirkond Tabivere vald nüüd Tartu maakonnas Tartu valla koosseisus. Keskmiselt on eelistatud ka Jõgeva linn ja lähipiirkond. Teised piirkonnad on vähemhinnatud nõrgema infrastruktuuri tõttu. Oma ostjaskond on olemas ka Peipsiäärsetel elamispindadel.

Hinnatav vara asub Jõgeva vallas. Väljavõte Jõgeva valla hoonestatud kinnistute müügistatistikast viimastel aastatel (seisuga 31.05.2018):

			Pindala(m ²)		Tehingu summa (eur)				
aasta	sihtotstarve	Arv	Kokku	Keskmine	Kokku	Minimaalne	Maksimaalne	Mediaan	Keskmine
2013	elamumaa	41	304 869,00	7 435,83	681 298	500	81 000	9 500	16 617
	maatulundusmaa	29	4 218 501,00	145 465,55	978 931	600	166 320	21 000	33 756
2014	elamumaa	46	266 294,00	5 789,00	857 621	200	103 000	10 000	18 644
	maatulundusmaa	22	1 219 713,00	55 441,50	447 840	1 000	142 800	12 700	20 356
2015	elamumaa	61	314 296,00	5 152,39	1 187 593	200	120 000	11 000	19 469

	maatulundusmaa	16	1 123 466,00	70 216,63	410 925	625	65 000	18 000	25 683
	elamumaa	51	255 710,00	5 013,92	1 217 411	10	112 600	18 100	23 871
2016	maatulundusmaa	17	1 161 072,00	68 298,35	560 762	6 500	125 000	20 000	32 986
	elamumaa	61	401 027,00	6 574,21	1 424 259	300	99 000	10 000	23 349
2017	maatulundusmaa	30	3 490 488,00	116 349,60	4 035 427	2 000	1 738 532	36 500	134 514
	elamumaa	15	87 113,00	5 807,53	689 400	2 000	122 000	30 000	45 960
2018	maatulundusmaa	6	734 475,00	122 412,50	283 550	10 000	107 000	39 500	47 258

Allikas: Maa-ameti statistika.

*** - tehingute vähesuse tõttu andmeid ei kuvata.

Jõgeva valla hinnatumaks piirkonnaks on Jõgeva linn, kus tehakse ka kõige rohkem tehinguid (nt 2017.a tehingutest elamumaa sihtotstarbega kinnistutega on Jõgeva linnas tehtud 13 müügitehingut, teistes asulates on tehinguid 1-2, harva mõni rohkem). Jõgeva linn on kohalik keskus, mille läheduses asuvad varad on vallas rohkem hinnatud. Hinnatumad väiksemad asulad on näiteks Kuremaa, Palamuse, Torma, Sadala.

Jõgeva valla hoonestatud elamumaade tehingute maksimaalne hind viimastel aastatel on olnud 122 000 €, kuid see on pigem erandlik hinnatase. Enamik tehinguid tehakse oluliselt madalamate hindadega (mediaanhinnad on elamumaadel olnud kuni 18 000 €). Käesoleval aastal on mediaanhind tõusnud 30 000 €. Soodsamas hinnaklassis on reeglina suuremat või väiksemat remonti vajavad elamud ja suvilad (mida on Jõgeva linna läheduses üsna palju). Hinnatasemel 50 000 – 65 000 € on müüdnud suhteliselt heas seisus elamuid või kinnistuid, mille koosseisus on põllu- ja/või metsamaad.

4.2.1. Müügitehingud

Tuginedes Maa-ameti tehingute registrile ja Domus Kinnisvara andmebaasile saab hindaja välja tuua järgmised tehingud eluhoonetega kinnistutega võrreldavatest piirkondadest:

asukoht	tehingu aeg	hind, €	kinnistu pindala	hoonestuse iseloomustus
Põltsamaa vald, Võhmanõmme küla	17.05.2018	25 000	19 300 m ²	remonti vajav talukoht
Mustvee vald, Vanassaare küla	20.04.2018	90 000	19,69 ha	Rahuldavas/remonti vajavas seisukorras talukoht
Jõgeva vald, Imukvere küla	26.01.2018	43 000	14,56 ha	1994.a ehitatud kivimaja (rahuldav, uus katus)
Jõgeva vald, Võikvere küla	08.11.2017	35 000	2,8 ha	Remonti vajas seisukorras elamu

Põltsamaa vald, Esku küla	28.11.2017	32 000	3,17 ha	Remonti vajav kivimaja
Põltsamaa vald, Pauastvere küla	19.10.2017	81 500	20 000 m ²	Heas seisukorras kivimaja
Tartu maakond, Peipsiääre vald, Vea küla	20.09.2017	78 000	7,6589 ha	Heas seisukorras kivimaja
Tabivere vald, Raigastvere küla	17.08.2017	90 000	3,95 ha	Remonti vajav talukompleks, järve ääres
Põltsamaa vald, Alastvere küla	25.09.2017	50 000	2,66 ha	Remonti vajav palkelamu
Torma vald, Võtikvere küla	23.08.2017	35 000	6,89 ha	Remonti vajav palkelamu
Tabivere vald, Voldi küla	29.06.2017	75 000	19 632 m ²	2004.a ehitatud kivimaja (siseviimistlus pooleli)

4.2.2. Turustatavuse analüüs⁷

Hinnatava vara lõppkasutajad Hinnatava vara lõppkasutajad on kõige tõenäolisemalt pered.

Lõppkasutajaid
iseloostustavad tunnused Perekonnad, kes eelistavad elada oma majas ja hindavad privaatsust asukohta.

Kas hinnatav vara rahuldab
turusegmendi nõudeid Rahuldab suuremas osas: asukohalt on tegemist üldiselt turul vähem hinnatud piirkonnaga, kuna see asub maakonnakeskusest kaugel, kuid huvi selliste varade vastu on olemas.

Kui suur osa lõppkasutajatest
soovib hinnatavat vara Arvestatav osa

Kui suur osa lõppkasutajatest
on võimelised hinnatavat
vara soetama Arvestatav osa

Konkureeriv pakkumine turul Vt p 4.2.3

Arendusprojektid Uusi elumaju ehitatakse enamasti Tartu linna lähedastes piirkondades. Hinnatava vara turupiirkonnas arendusprojekte ei ole.

Müügiperiood Elumajade keskmine müügiperiood on keskmiselt 6-12 kuud, kuid võib soodsa hinna või hinnatud asukoha puhul olla ka lühem.

Müügihinnad Lähitulevikus tõenäoliselt oluliselt ei muutu.

⁷ Turustatavuse analüüs on EVS 875 Vara hindamise standardi nr 10 „Andmete kogumine ja analüüs, vara ülevaatus“ järgi kohustuslik turuanalüüsi osa. Standardi järgi on turustatavuse analüüs protsess, mille käigus uuritakse, kuidas konkreetne vara neeldub, st kui pika aja jooksul vara müüakse või renditakse oodatavates turutingimustes. See põhineb hinnatava vara turusegmendi turu-uuringul. Turustatavuse analüüs lisab turuanalüüsi kasutajale turu dimensiooni, uurides seega nõudluse ja konkureeriva pakkumise vahetorda hinnatava vara turusegmendis objektiivsemalt.

Alternatiivsed kasutused

Puuduvad

4.2.3. Pakkumine

Tuginedes kinnisvaraportaale www.kv.ee toob hindaja välja hinnatavale varale sarnase asukohaga ja lähedase suurusega elumajade müügi-pakkumised:

Asukoht	Hind, €	Kirjeldus
Jõgeva vald, Kõnnu, Pihla	8 500	Halvas seisukorras palkelamu ja kõrvalhoone. Kogupind 136 m ² . Kinnistu 10 842 m ² ..
Jõgeva vald, Võidivere, Kirsi	17 000	Rahuldavas seisukorras puitmaja. Elamispind 160 m ² . Kinnistu 15 000 m ² . Kaev, ahiküte.
Jõgeva vald, Vägeva	18 000	Remonti vajav puitmaja. Üldpind 70 m ² , Kinnistu 10 613 m ² . Ahiküte, kaev. Saun
Jõgeva vald, Kassnurme, Lembitu	35 000	Osaliselt renoveeritud palkelamu. Kinnistu 12 000 m ² . Saun
Jõgeva vald, Kärde, Pärna	39 900	Rahuldavas seisukorras, osaliselt teostatud remonttöid (uus katus, uued aknad). Üldpind 150 m ² , II korrus ei ole kasutusel. Kinnistu pindala 19 434 m ² . Ahiküte, õhksoojuspump.
Jõgeva vald, Mullavere, Peedurahava	42 000	Remonti vajav puitmaja, üldpind 121 m ² . Kinnistu 7,2 ha, kaev, ahiküte.
Jõgeva vald	52 600	Osaliselt remonditud (uus katus, soojustatud, osaliselt uus laudis, aknad vahetatud). Siseviimistlus vajab remonti. Üldpind 145 m ² . Kaev, saun, ahiküte. WC, duširuum.
Jõgeva vald, Visusti, Nurga	58 000	Rahuldavas seisukorras puitmaja, osaliselt renoveeritud siseviimistlusega. Üldpind 181 m ² , kinnistu pindala 20 001 m ² . Ahiküte, õhksoojuspump, kaev, kuivkäimla
Jõgeva vald, Liivoja	60 000	Renoveeritud palkelamu (uus katus, soojustatud, uued aknad). Siseviimistlus vajab remonti. Ahiküte, kaev. Üldpind 110 m ² , kinnistu 6000 m ² .
Jõgeva vald, Visusti	97 500	Hea seisukorras palkmaja. Kogupind 155,2 m ² . Lokaalne keskküte (tahke), kaev. Saun. Kinnistu 23 300 m ² .

Hindamine

Parim kasutus

Vara parim kasutus: hindamisstandard defineerib vara parimat kasutust kui vara kõige tõenäolisemat kasutust, mis on füüsiliselt võimalik, vajalikult põhjendatud, õiguslikult lubatav, finantsmajanduslikult otstarbekas ja mille tulemusena hinnatav vara omandab kõrgeima väärtuse (EVS 875-1:2015 p 3.2.3).

Ekspert hinnangu koostaja on seisukohal, et hinnatava objekti parimaks kasutuseks on olemasolev kasutus (elamispind).

Hindamise metoodiline alus ja põhimõtted

Turuväärtuse leidmisel kasutatakse võrdlusmeetodit, sest hinnatava objektiga varade sektoris tehakse valdavalt ostu-müügi tehinguid.

Võrdlusmeetod:

Kinnisvara hindamisel võrdlusmeetodil lähtutakse eeldusest, et ükski informeeritud ostja ei ole nõus maksma omandatava vara eest rohkem, kui teine ostja hiljuti toimunud analoogse tehingu korral. Hinnatav objekt peab olema võrreldav teiste analoogsetega nii füüsiliste tunnuste, asukoha, majandusliku otstarbe kui ka ajafaktori näitajate poolest. Turuväärtuse määramisel on aluseks seos, et turusituatsioon on hindamise hetkel vastav, st. turul olevate üksteist asendavate kaupade hinnad on võrdsed. Võrdlusmeetodi eelised seisnevad selles, et ta põhineb piirkonna tegelikel hindadel, võtab arvesse tegelikku nõudlust ja pakkumist ning on lihtsalt mõistetav ja põhjendatav.

Antud meetodi puhul leitakse turuväärtus hinnatava objekti ja hiljuti müüdud sarnaste objektide võrdlemise alusel.

Turuväärtuse hinnang

Võrdlustehingute valik ja kohandamise põhimõtted

Võrdlustehingute valik

Turuväärtuse hinnang antakse hinnatava objekti ja hiljuti müüdud sarnaste objektide võrdlemise alusel. Seejuures kasutatakse Maa-ameti tehingute andmebaasi ja Domus Kinnisvara tehinguinfot.

Hindamisel võrdlusmeetodil kasutab hindaja järgmisi tehinguid, mis on tehingutest pt 4.2.1. hinnatavale varale kõige sarnasemad:

asula	teingu aeg	hind, €	kinnistu pindala m ²	Eluruumide pindala, m ²	elamu üldiseloomustus
Jõgeva vald, Võikvere küla	08.11.2017	35 000	28 000	83,5	Remonti vajas seisukorras elamu
Põltsamaa vald, Alastvere küla	25.09.2017	50 000	26 600	114,7	Remonti vajav palkelamu

Selgitused

võrdlustehingute osas

- Kõik võrdlusobjektid on müüdud tavapärase müügiprotsessi käigus.
- Ühegi tehingu hind ei sisaldanud käibemaksu, samuti ei lisandunud ühelegi tehingu hinnale käibemaksu.

Võrdlusühiku valik⁸

Võrdlusühikuks valib hindaja tehinguhinna.

Võrdluselementide valik⁹

Toodud võrdlustehingute võrdlemiseks hinnatava objektiga korrigeerime võrdlusobjekte iseloomustavaid parameetreid. Korrigeerimise eesmärgiks on anda hinnang, kui palju muudab hinnatava objekti mingi parameetri erinevus võrdlusobjekti turuväärtust.

Võrdluselementideks on lisaks tehingu ajale valitud järgmised enim vara väärtust

mõjutavad tegurid:

- asukoht – asukohta analüüsitakse nii mikro- kui ka makroasukoha võtmes – kohandamisel arvestatakse vahetut ümbrust, juurdepääsu, kaugust keskusest ja piirkonna mainet;
- Kinnistu pindala: suurema kinnistu puhul on hind üldjuhul kõrgem; keskmisest suuremate kinnistute puhul ei pruugi olulist hinnaerinevust olla;
- Hoone konstruktsioonid, seisukord – mõjutavad vara hinda: turul on üldjuhul kivihooned kõrgema hinnaga, samuti on oluline hinda mõjutav tegur konstruktsioonide seisukord ning valmidus;
- Siseruumide seisukord: siseruumide (eluruumid ja san.ruumid) seisukord ja valmidus mõjutavad hinda – paremas ja ehituslikult rohkem valmis elamute hind on turul kõrgem;
- hoone pindala - üldjuhul on turul suurema elamu hind kõrgem ning vastupidi; samas mõjutavad hinda rohkem eluruumide suurus ja funktsionaalsus;
- Kinnistu seisukord: heakord, haljastus jms mõjutavad hinda;
- Küttesüsteem, tehnovõrgud: üksiklamu puhul on kütte olemasolu, küttesüsteemi seisukord hinda mõjutavad tegurid; turul on kõrgemalt hinnatud elamud, kus on soodsamad ja mugavamad küttelehendid (nt maasoojuspump) ja soojustagastusega ventilatsioon;
- Kõrvalhooned: kinnistute hinda mõjutab ka kõrvalhoonete praktilisus ja seisukord.
- Juurdepääs – turul on hinnatumad kinnistud, millele on juurdepääs

⁸ Võrdluselement on vara või tehingut iseloomustav näitaja, mida kasutatakse kohandamisel ja mille valikul lähtutakse selle olulisusest vara väärtuse kujunemisel (EVS 875-11:2014, p. 3.2.8.)

⁹ Võrdlusühik on ühik, mille abil kohandamise võtteid kasutades leitakse vara väärtus võrdlusmeetodil. Tavaliselt on võrdlusühikuks ühik, mida kasutatakse turul kauplemisel, pidades silmas konkreetse toote, turusegmendi ja -piirkonna eripärasid (EVS 875-11:2014, p. 3.2.9.)

avalikult teelt.

- Pesemisvõimalus – hinda mõjutab pesemisvõimaluse olemasolu

Muid parameetreid ei ole eraldi kohandatud, sest nende osas on hinnatav kinnistu võrdlusobjektidega samaväärne või vastav erinevus ei ole kohandamise täpsust arvestades selleks piisavalt oluline.

Võrdlustabel

	HINNATAV VARA	VÕRDLUSVARAD	
		1	2
Tehingu hind, eur	Hindamisel lähtuti	35 000 €	50 000 €
Tehingu aeg	tehinguhinnast	Nov 17	Sept 17
Ajaldamine ¹⁰		0%	0%
Ajaldatud tehinguhind		35 000 €	50 000 €
Asukoht	Jõgeva vald	Jõgeva vald	Põltsamaa vald
Kohandus ¹¹		Võikvere küla -5%	Alastvere küla -5%
Kinnistu pindala, m²	27 716	28 000	26 600
Kohandus ¹²		0%	0%
Elamu konstruktsioonide seisukord:	Heas/rahuldavas seisukorras palkmaja, uus katus	remonti vajav	Remonti vajav
Kohandus ¹³		5%	5%
Siseruumide seisukord	rahuldav	vajab remonti	rahuldav/hea
Kohandus ¹⁴		5%	-5%
Eluruumide suletud	105,6	83,5	114,7

¹⁰ Kohandamise vajadust ei ole, turul ei ole olulisi hinnamuutusi toimunud.

¹¹ Võrdlusvarad asuvad lähemal valla keskustele ja on seega paremas asukohas võrreldes hinnatavaga.

¹² Kohandamise vajadus puudub.

¹³ Võrdlusvarad on halvemas seisukorras.

¹⁴ Võrdlusvara 1 on halvemas seisukorras ja võrdlusvara 2 on mõnevõrra paremas seisukorras.

netopind			
Kohandus ¹⁵		5%	0%
Kinnistu seisukord	heakorras	heakorras	heakorras
Kohandus ¹⁶		0%	0%
Küttesüsteem; tehnovõrgud	ahiküte, vesi kaevust hüdrofooriga, imbväljak	ahiküte, vesi kaevust, lokaalne kanalisatsioon	ahiküte, vesi kaevust, lokaalne kanalisatsioon
Kohandus ¹⁷		0%	0%
Juurdepääs:	avalikult teelt	erateelt (üle naaberkinnistu)	avalikult teelt
Kohandus ¹⁸		5%	0%
Kõrvalhooned	remonti vajavas seisukorras laut-küün	remonti vajavas seisukorras	remonti vajavas seisukorras ait, kuur, kelder
Kohandus ¹⁹		0%	0%
Pesemisvõimalus	olemas elamus duširuum ja WC	saun (remonti vajav)	olemas elamus duširuum ja WC
Kohandus ²⁰		5%	0%
Summaarne kohandus		20%	-5%
Kohandatud tehinguhind		42 000 €	47 500 €
Kohanduste absoluutsumma		30%	15%
Osakaal lõpphinnas		40%	60%
Kaalutud hind		16 800 €	28 500 €

Turuväärtuse leidmisel kasutame kaalutud keskmist, kuna objekte on kohandatud erineval määral ning kaalumisel saab arvesse võtta kohandamisel tekkinud erinevusi. Kõige rohkem kohandatud tehingule (kohanduste absoluutsumma) antakse kõige väiksem kaal.

¹⁵ Võrdlusvara 1 on eluruumide pindalalt väiksem ja seega kohandus 5%.

¹⁶ Varad on samaväärsed.

¹⁷ Varad on samaväärsed.

¹⁸ Võrdlusvara 1 juurdepääs on erateelt ja seega kohandus 5%.

¹⁹ Varad on samaväärsed.

²⁰ Võrdlusvaral 1 puudub elamus pesemisvõimalus.

Kaalutud keskmine tehinguhindade võrdlemise põhjal:

$$16\,800 + 28\,500 = 45\,300 \text{ € ehk } 45\,000 \text{ €}$$

Hindamistulemuse täpsus on turusegmendis tavapärane (+/- 10%). Likviidsus on hindaja hinnangul hea, müügiperioodi pikkuseks võib väärtuse kuupäeva turusituatsioonis prognoosida ligikaudu 6-12 kuud.

Tuleviku turuväärtuse hinnang

Tuleviku turuväärtuse hindamisel eeldab hindaja, et elamu on ehitatud projekti järgselt ning tellija poolt esitatud lisainfole tuginedes ning kasutatud on keskmise hinnaklassi materjale (väga hea seisukord).

Võrdlustehingute valik ja kohandamise põhimõtted

Võrdlustehingute valik

Tuleviku turuväärtuse hinnang antakse hinnatava objekti ja hiljuti müüdud sarnaste objektide võrdlemise alusel. Seejuures kasutatakse Maa-ameti tehingute andmebaasi ja Domus Kinnisvara tehinguinfot.

Hindamisel võrdlusmeetodil kasutab hindaja järgmisi tehinguid, mis on tehingutest pt 4.2.1. hinnatavale varale kõige sarnasemad:

asula	teingu aeg	hind, €	kinnistu pindala, ha	Eluruumide pindala, m ²	elamu üldiseloomustus
Põltsamaa vald, Pauastvere küla	19.10.2017	81 500	20 000 m ²	215,9	Heas seisukorras kivimaja
Tartu maakond, Peipsiääre vald, Vea küla (endine Jõgevamaa, Pala vald)	20.09.2017	78 000	7,6589 ha	154,5	Heas seisukorras kivimaja

Selgitused võrdlustehingute osas

- Kõik võrdlusobjektid on müüdud tavapärase müügiprotsessi käigus.
- Ühegi tehingu hind ei sisaldanud käibemaksu, samuti ei lisandunud ühelegi tehingu hinnale käibemaksu.

Võrdlusühiku valik²¹

Võrdlusühikuks valib hindaja tehinguhinna.

Võrdluselementide valik²²

Toodud võrdlustehingute võrdlemiseks hinnatava objektiga korrigeerime võrdlusobjekte iseloomustavaid parameetreid. Korrigeerimise eesmärgiks on anda hinnang, kui palju muudab hinnatava objekti mingi parameetri erinevus võrdlusobjekti turuväärtust.

Võrdluselementideks on lisaks tehingu ajale valitud järgmised enim vara väärtust

mõjutavad tegurid:

- asukoht – asukohta analüüsitakse nii mikro- kui ka makroasukoha võtmes – kohandamisel arvestatakse vahetut ümbrust, juurdepääsu, kaugust keskusest ja piirkonna mainet;
- Kinnistu pindala: suurema kinnistu puhul on hind üldjuhul kõrgem; keskmisest suuremate kinnistute puhul ei pruugi olulist hinnaerinevust olla;
- Hoone konstruktsioonid, seisukord – mõjutavad vara hinda: turul on üldjuhul kivihooned kõrgema hinnaga, samuti on oluline hinda mõjutav tegur konstruktsioonide seisukord ning valmidus;
- Siseruumide seisukord: siseruumide (eluruumid ja san.ruumid) seisukord ja valmidus mõjutavad hinda – paremas ja ehituslikult rohkem valmis elamute hind on turul kõrgem;
- hoone pindala - üldjuhul on turul suurema elamu hind kõrgem ning vastupidi; samas mõjutavad hinda rohkem eluruumide suurus ja funktsionaalsus;
- Kinnistu seisukord: heakord, haljastus jms mõjutavad hinda;
- Küttesüsteem, tehnovõrgud: üksiklamu puhul on kütte olemasolu, küttesüsteemi seisukord hinda mõjutavad tegurid; turul on kõrgemalt hinnatud elamud, kus on soodsamad ja mugavamad küttelehendid (nt maasoojuspump) ja soojustagastusega ventilatsioon;
- Kõrvalhooned: kinnistute hinda mõjutab ka kõrvalhoonete praktilisus ja seisukord.
- Juurdepääs – turul on hinnatumad kinnistud, millele on juurdepääs

²¹ Võrdluselement on vara või tehingut iseloomustav näitaja, mida kasutatakse kohandamisel ja mille valikul lähtutakse selle olulisusest vara väärtuse kujunemisel (EVS 875-11:2014, p. 3.2.8.)

²² Võrdlusühik on ühik, mille abil kohandamise võtteid kasutades leitakse vara väärtus võrdlusmeetodil. Tavaliselt on võrdlusühikuks ühik, mida kasutatakse turul kauplemisel, pidades silmas konkreetse toote, turusegmendi ja -piirkonna eripärasid (EVS 875-11:2014, p. 3.2.9.)

avalikult teelt.

Muid parameetreid ei ole eraldi kohandatud, sest nende osas on hinnatav kinnistu võrdlusobjektidega samaväärne või vastav erinevus ei ole kohandamise täpsust arvestades selleks piisavalt oluline.

Võrdlustabel

	HINNATAV VARA	VÕRDLUSVARAD	
		1	2
Tehingu hind, eur	Hindamisel lähtuti	81 500€	78 000 €
Tehingu aeg	tehinguhinnast	Okt 17	Sept 17
Ajaldamine ²³		0%	0%
Ajaldatud tehinguhind		81 500€	78 000 €
Asukoht	Jõgeva vald	Põltsamaa vald Pauastvere küla	Peipsiääre vald Vea küla
Kohandus ²⁴		-5%	0%
Kinnistu pindala, m²	27 716	20 000	76 689
Kohandus ²⁵		0%	-5%
Elamu konstruktsioonide seisukord:	Renoveeritud, palkmaja	heas seisukorras, kivimaja	hea, kivimaja
Kohandus ²⁶		15%	15%
Siseruumide seisukord	Renoveeritud	heas seisukorras	heas seisukorras
Kohandus ²⁷		15%	15%
Eluruumide suletud netopind	173,4	215,9	154,5

²³ Kohandamise vajadust ei ole, turul ei ole olulisi hinnamuutusi toimunud.

²⁴ Võrdlusvara 1 asub lähemal valla keskusele ja seega paremas asukohas kui hinnatav vara.

²⁵ Võrdlusvara 2 kinnistu pindala on küll suurem kui hinnataval, kuid mille koosseisus on väheväärtuslik kõlvik ja seega kohandus -5%.

²⁶ Võrdlusvarad on halvemas seisukorras.

²⁷ Võrdlusvarad on halvemas seisukorras.

Kohandus ²⁸		-5%	5%
Kinnistu seisukord	heakorras	heakorras	heakorras
Kohandus ²⁹		0%	0%
Küttesüsteem; tehnovõrgud	ahiküte, vesi kaevust hüdfooriga, imbväljak	lokaalne keskküte, vesi kaevust, lokaalne kanalisatsioon	lokaalne keskküte, vesi kaevust, lokaalne kanalisatsioon
Kohandus ³⁰		-5%	-5%
Juurdepääs:	avalikult teelt	avalikult teelt	avalikult teelt
Kohandus ³¹		0%	0%
Kõrvalhooned	remonti vajavas seisukorras laut-küün	heas seisukorras	heas seisukorras
Kohandus ³²		-5%	-5%
Summaarne kohandus		10%	20%
Kohandatud tehinguhind		89 650 €	93 600 €
Kohanduste absoluutsumma		50%	50%
Osakaal lõpphinnas		50%	50%
Kaalutud hind		44 825 €	46 800 €

Turuväärtuse leidmisel kasutame kaalutud keskmist, kuna objekte on kohandatud erineval määral ning kaalumisel saab arvesse võtta kohandamisel tekkinud erinevusi. Kõige rohkem kohandatud tehingule (kohanduste absoluutsumma) antakse kõige väiksem kaal.

Kaalutud keskmine tehinguhindade võrdlemise põhjal:

$$44\,825 + 46\,800 = 91\,625 \text{ € ehk } \mathbf{92\,000 \text{ €}}$$

Hindamistulemuse täpsus on käesoleval hetkel madal (+/- 20%), kuna hindaja tugineb tellija esindaja suulisele infole ja renoveerimisjärgne lõpptulemus võib erineda esitatud infost.

²⁸ Võrdlusvara 1 eluruumide pindala on hinnatavast suurem ja võrdlusvaral 2 väiksem, kohandus vastavalt -5% ja 5%.

²⁹ Varad on samaväärsed.

³⁰ Võrdlusvaradel on parem küttesüsteem (lokaalne keskküte).

³¹ Varad on samaväärsed.

³² Võrdlusvaradel on paremas seisukorras kõrvalhooned.

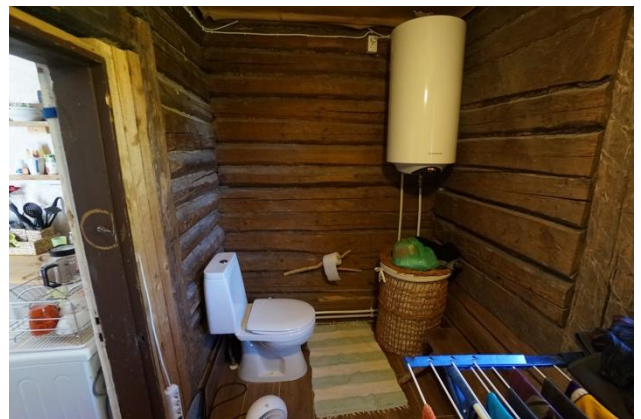
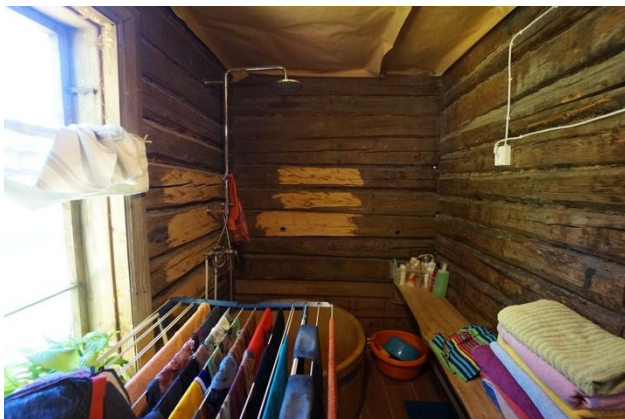
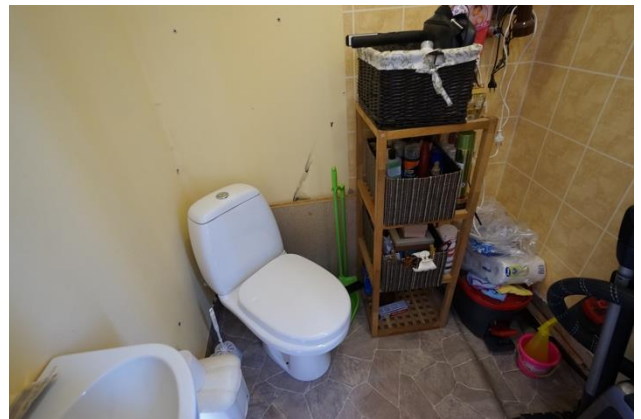
Likviidsus on hindaja hinnangul hea, müügiperioodi pikkuseks võib väärtuse kuupäeva turusituatsioonis prognoosida ligikaudu 6-12 kuud.

Lisa 1. Fotod

Elamu väljast



Elamu seest



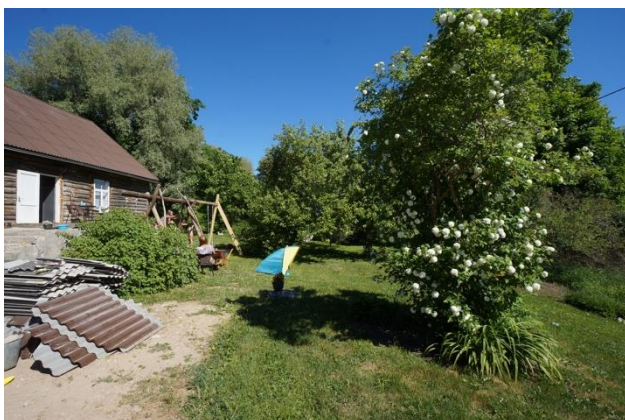




Kõrvalhoone



Vaated õuealale





Lisa 2. Kinnistusregistri väljavõte

Väljavõtte tegija: Sandra Metsa

Asutus: Domus Kinnisvara Vahendus OÜ

Kuupäev: 4.06.2018 14:33:45

Kinnistusosakond Tartu Maakohtu kinnistusosakond

Uus registriosa
number

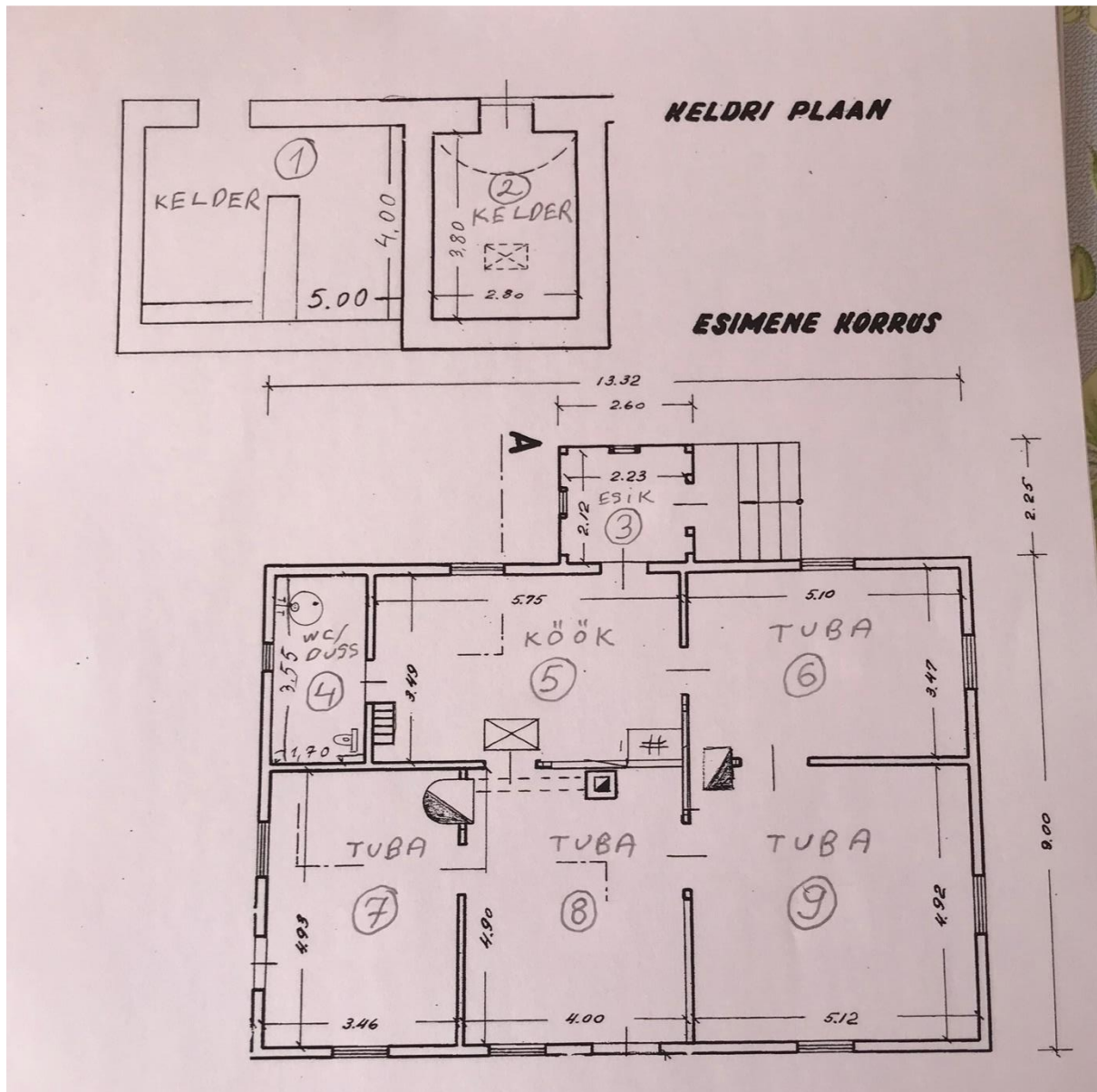
Kinnistu nimi

Korteri nr

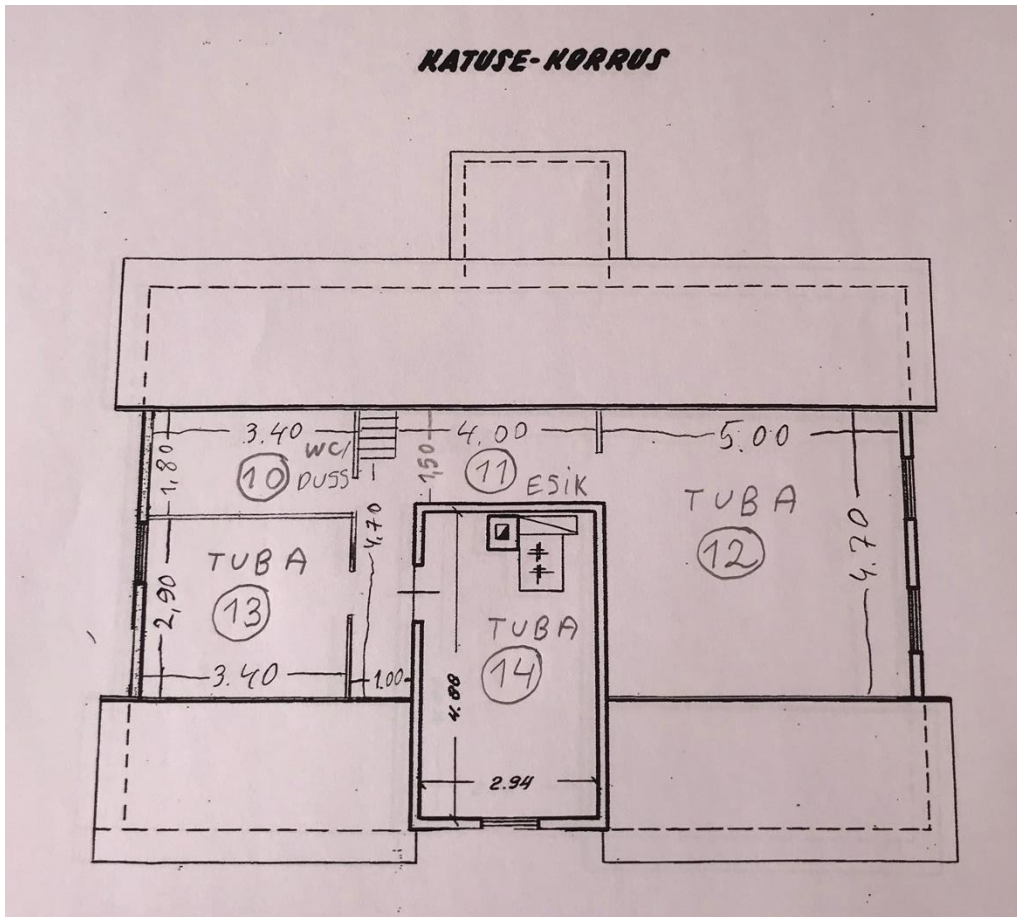
Õigsuse märges Elektrooniline registriosa omab õiguslikku tähendust: 12.03.2008

Digitoimik Kinnistustoimiku kõik dokumendid on digitaalsed alates 24.01.2014

Keskkonnakaitse objektid <ul style="list-style-type: none">kaitsstav loodusobjektnitraaditundlik alavääriselupaikkaitsstav loodusobjektkeskkonnaseirejaam	Tehnorajatised <ul style="list-style-type: none">alajaamgaasiehitislennuvälisurveehitisvee- ja kanal. ehitistalumiskohustusega tehnorajatiselektriliingaasitorustikraudteesurveehitissurvetorustikteetelekom. liinvee- ja kanal. torustiktalumiskohustusega tehnorajatisalajaamgaasiehitissurveehitistelekom. mastvee- ja kanal. ehitistalumiskohustusega tehnorajatis	Vee- ja kanal. kaitse objektid <ul style="list-style-type: none">maaparendushoiualamatmispaiga sanitaarkaitsearanna või kalda piirangudveehaarde piirangud
Muud riiklikult olulised objektid <ul style="list-style-type: none">geoloogilised piirangudkultuurimälestisplaneeringualariigikaitse maageodeetiline märkkultuurimälestissaasteallikas	Keskonnakaitse objektid <ul style="list-style-type: none">kaitsobjekti piirangudkaitsmata põhjaveega alametsa kitsendusedpaikne saasteallikasvalgala reostuskaitsevöönd	Muud maakasutuspiirangud <ul style="list-style-type: none">geod. märgi kaitsevööndgeoloogilised piirangudmuinsuskaitse kitsendusedplaneeringualariigikaitse kitsendused
Veekaitse objektid <ul style="list-style-type: none">allikas, karstmaaparenduse reg. võrksanitaarkaitsealaveehaareveekogueesvoolrannajoonallikas, karstsanitaarkaitsealaveehaare	Katastrikaart <ul style="list-style-type: none">registreeritud KÜtoimikuga seotud LÜpiiriettepanekaeguv LÜ Halduspiirid <ul style="list-style-type: none">OmavalitsusMaakond	Tehnorajatisest tulenevad piirangud <ul style="list-style-type: none">elektripaigaldise kaitsevööndgaasipaigaldise kaitsevööndlennuvälja lähimbrusliinirajatis kaitsevööndraudtee kaitsevööndsurveseadme kaitsevööndtalumiskohustusega alatee kaitsevööndvee- ja kanal. kaitsevöönd



II korrus



RUUMIDE EKSPLIKATSIOON

SRK NR.	RUUMI NIMETUS:	PINNA KORRUTISAVALDIS:	PÖRANDA PINNAD: M ²				MÄRKUSI:
			ELAMIS:	MITTE-ELAMIS:	KOKKU:	KÕRVAL- RUUMI:	
1	KELDER	5.00 x 4.00			20.0		
2	KELDER	2.80 x 3.80			10.6		
3	ESIK	2.12 x 2.23			4.8		
4	WC/DUSS	1.70 x 3.55			6.0		
5	KÖÖK	3.49 x 5.75			20.1		
6	TUBA	3.47 x 5.10			17.7		
7	TUBA	3.46 x 4.93			17.0		
8	TUBA	4.00 x 4.90			19.6		
9	TUBA	5.12 x 4.92			25.2		
		ELAMU KELDER + 1 KORRUS			141.0		
10	WC/DUSS	1.80 x 3.40			6.1		
11	ESIK	3.20 x 1.00 / 1.50 x 4.00			9.2		
12	TUBA	5.00 x 4.70			23.5		
13	TUBA	2.90 x 3.40			9.9		
14	TUBA	2.94 x 4.88			14.3		
		ELAMU 2 KORRUS			63.0		
		KOKKU:			204		

Vastavuskinnitus standardi nõuetele:

- Käesoleva hindamisaruande koostanud ja kogu hindamistoimingu läbi viinud hindaja kutseline pädevus on piisav hindamistellimuse täitmiseks.
- Käesolev hindamisaruanne ja kogu hindamistoiming vastab eesti kinnisvara hindamise standardiseeria EVS 875 nõuetele, sh hindamise headele tavadele.
- Hindaja ei avalda hindamistoimingu käigus kogutud informatsiooni ja hindamistulemusi mitte kellelegi peale tellijaga kokkulepitud isikute, v.a. juhul kui seadus seda nõuab või kui see on vajalik kindlateks hindamise kutsealaga seotud toiminguteks.
- Hindaja on tegutsenud sõltumatu hindajana.
- Hindaja on tegutsenud erapooletult ilma mingite isiklike huvideta hindamistoimingu suhtes.
- Hindaja poolt hindamistoimingu eest saadav tasu ei ole seotud hindamistulemusega.
- Hindamistoimingu kasutatud ja hindamisaruandes esitatud andmed on hindajale teadaolevalt tõesed ja korrektsed.
- Hindamistoimingu kasutatud ja hindamisaruandes esitatud analüüsid ja järeldused on kitsendatud ainult hindamisaruandes esitatud eelduste ja piiravate tingimustega.

Koostaja:

/allkirjastatud digitaalselt/

Sandra Metsa

Kutseline hindaja

Nooremhindaja, tase 5, kutsetunnistuse nr 131659

Kinnitaja:

/allkirjastatud digitaalselt/

Kristjan Gross

Kutseline hindaja

Vara hindaja, tase 7, kutsetunnistuse nr 127184

Maa hindaja litsents nr 089 MA-mh

Lihtlitsents

Lihtlitsents lõputöö salvestamiseks ja üldsusele kättesaadavaks tegemiseks ning juhendaja kinnitus lõputöö kaitsmisele lubamise kohta

Mina, Mariliis Kartau,
(sünnipäev 22/veebruar/1993/ 49302222725)

1. annan Eesti Maaülikoolile tasuta loa (lihtlitsentsi) enda loodud lõputöö Ehituslike muudatuste mõju kinnisvara väärtusele objekti näitel,

mille juhendaja on Kaarel Sähk,

- 1.1. salvestamiseks säilitamise eesmärgil,
- 1.2. digiarhiivi DSpace lisamiseks ja
- 1.3. veebikeskkonnas üldsusele kättesaadavaks tegemiseks

kuni autoriõiguse kehtivuse tähtaja lõppemiseni;

2. olen teadlik, et punktis 1 nimetatud õigused jäävad alles ka autorile;

3. kinnitan, et lihtlitsentsi andmisega ei rikuta teiste isikute intellektuaalomandi ega isikuandmete kaitse seadusest tulenevaid õigusi.

Lõputöö autor

allkiri

Tartu, 2019

Juhendaja kinnitus lõputöö kaitsmisele lubamise kohta

Luban lõputöö kaitsmisele.

(juhendaja nimi ja allkiri)

(kuupäev)